



Déroulement d'une assemblée générale des copropriétaires

Vérfié le 30 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'assemblée générale des copropriétaires (AG) se tient généralement dans la ville où se situe l'immeuble. Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. En principe, seuls les copropriétaires peuvent participer aux réunions d'assemblée générale. Toutefois, s'il le souhaite, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Où a lieu l'assemblée générale ?

En principe, l'AG se réunit dans la commune où l'immeuble est situé. Le **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) peut prévoir un lieu différent.

Qui participe ?

- Copropriétaires qui souhaitent être présents (ou leur mandataire s'ils sont représentés)
- **Syndic de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) (c'est lui qui assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'AG)
- Président
- Éventuellement 1 ou plusieurs **scrutateurs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1174>) désignés à la majorité simple en début de séance parmi les copropriétaires
- Éventuellement 1 ou plusieurs observateurs extérieurs

Observateurs extérieurs

Les locataires des logements d'une copropriété ne sont pas admis à participer aux AG.

Toutefois, les associations de locataires affiliées à une organisation agréée ont le droit d'y assister si elles le souhaitent. Elles peuvent alors formuler leurs observations, sans pour autant pouvoir voter.

Par ailleurs, rien n'interdit à une personne extérieure (architecte, artisan, avocat, futur acheteur) d'assister à une réunion d'AG si elle obtient l'accord des membres du syndicat.

Mandat

En principe, seuls les copropriétaires peuvent participer aux AG.

Toutefois, s'il le souhaite, tout copropriétaire peut donner son droit de vote à un mandataire membre ou non du **syndicat de copropriétaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>).

Donner mandat à une personne pour se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-ne-pouvez-etre-presente-lassemblee-generale-et-vous-souhaitez-vous-faire-representer>)

Ce mandat ne peut pas être donné au syndic ou à la **personne avec laquelle il vit en couple** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42442>) ou à ses **ascendants** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) et **descendants** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>) (ou ceux de la personne avec laquelle il vit en couple).

Ce mandat ne peut pas non plus être donné au salarié du syndic ou à la personne avec laquelle ce salarié vit en couple ou aux ascendants ou descendants du salarié.

Comment participer ?

- Par présence physique
- Par visioconférence (réunion avec vidéo)
- Par audioconférence (réunion téléphonique)
- Tout autre moyen de communication électronique

La visioconférence, l'audioconférence ou tout autre moyen de communication et les garanties mises en place pour s'assurer de l'identité de chaque copropriétaire doivent préalablement être décidées en AG.

Le copropriétaire qui souhaite participer par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique doit en informer le syndic 3 **jours francs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1008>) au plus tard avant l'AG. Cette information doit parvenir au syndic par tous moyens.

Comment voter ?

Les décisions sont prises au cours de l'AG dans le cadre d'un **vote qui diffère selon la nature de la décision à prendre** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

Les copropriétaires présents ou représentés votent.

Le vote doit se faire par écrit ou à main levée pour permettre d'identifier les copropriétaires qui ont participé au vote et de comptabiliser leurs voix.

Chaque copropriétaire a un nombre de voix proportionnel à sa **quote-part** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2602>) exprimée en tantièmes ou millièmes. Ces tantièmes ou millièmes correspondent à la fraction représentée par son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété.

Par exemple, un copropriétaire qui détient 100 millièmes dispose de 100 voix en AG, soit un total de 10 % du total des voix.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part supérieure à la moitié, il est alors majoritaire à lui seul.

Pour éviter que toutes les décisions soient votées en sa faveur, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Exemple :

Un copropriétaire a 700 millièmes sur 1000, les autres copropriétaires ont les 300 millièmes restants. Il est donc majoritaire. Son nombre de voix pour voter est ramené à 300 millièmes.

Il est également possible de voter par correspondance avant la tenue de l'AG par le biais d'un formulaire.

Le copropriétaire qui souhaite voter par correspondance doit envoyer son formulaire au syndic au moins **3 jours francs** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1008>) avant la date de l'AG (sauf s'il est envoyé par courrier électronique).

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom, domicile et nombre de voix de chaque copropriétaire :

- Présent physiquement ou représenté
- Participant à l'AG par visioconférence, audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique
- Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire de vote par le syndic

Cette feuille de présence peut être un tableau qui peut comporter plusieurs feuilles. Elle peut être tenue sous forme électronique.

Elle doit être signée par chaque copropriétaire présent physiquement ou par son mandataire lorsqu'un copropriétaire se fait représenter.

La signature n'est pas exigée pour les participants à l'AG par visioconférence, audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

En cas de retard ou de départ anticipé d'un participant, l'heure doit être mentionnée.

La feuille de présence est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'AG.

La feuille de présence doit être annexée **auprocès-verbal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2636>).

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 22 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020614562&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020614562&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Répartition des voix et interdiction de se faire représenter par le syndic
- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 : article 44 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006474733&cidTexte=LEGITEXT000006068938) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006474733&cidTexte=LEGITEXT000006068938>)
Participation des groupements de locataires à une AG
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 9 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488357&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488357&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Lieu de l'assemblée générale
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 13 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488391&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488391&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Ordre du jour
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 14 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124071&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124071&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Feuille de présence
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 15 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124075&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124075&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Désignation du président et des scrutateurs

- **Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n°2018-1021 (loi Elan) (PDF - 269.7 KB)** [↗](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/01/cir_44240.pdf) (http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/01/cir_44240.pdf)
- **Réponse ministérielle du 1er octobre 2020 relative au droit d'accès des copropriétaires aux feuilles de présence** [↗](http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ200717092) (http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ200717092)
- **Réponse ministérielle du 6 octobre 2020 relative à la dématérialisation des documents concernant la copropriété** [↗](http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-31145QE.htm) (http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-31145QE.htm)

Services en ligne et formulaires

- **Donner mandat à une personne pour se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires** (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33752)
Modèle de document

COMMENT FAIRE SI...

- **J'achète un logement** (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913)

Tous les Comment faire si... (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si)