

Deuxième partie : les assemblées générales...

Nous poursuivons (comme annoncé dans la Lettre n° 57 d'avril 2001) la présentation de la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

Ainsi que nous l'indiquions dans notre précédent numéro, cette loi, dont le contenu est assez positif sans être révolutionnaire, apporte des avancées significatives dans la gestion des copropriétés.

Il en est ainsi du fonctionnement des assemblées générales : le nombre des modifications est peu important, mais il devrait changer bien des choses...

La simplification ...

Si les modifications apportées ne règlent pas tous les problèmes posés, nous ne pouvons que nous réjouir des changements institués par le nouveau texte. Ces aménagements ne seront pas sans conséquences sur le déroulement des assemblées et la computation des votes.

Il apparaît clairement que le but recherché par le législateur dans cette réforme est la simplification.

Les trois modifications principales ont trait :

- à une modification du décompte des voix pour les décisions relevant de la majorité simple (art. 24),
- à la création d'un deuxième tour de vote immédiat pour les décisions relevant de la majorité absolue des voix de la copropriété (art. 25-1),
- à la modification des majorités nécessaires pour certaines décisions.

L'article 24...

L'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixe la majorité de droit commun pour la plupart des décisions prises au cours d'une assemblée générale.

Elle est utilisée chaque fois que la loi n'a pas prévu une règle différente.

Cette majorité est modifiée quant au décompte des votes.

Le nouvel article 24 stipule : *"Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés"*.

La volonté du législateur est d'exclure du calcul de la majorité les coproprié-

taires qui n'expriment pas une volonté positive ou négative face à la résolution qui leur est proposée.

Autrement dit, les votes autres que "pour" ou "contre" ne seront plus pris en compte dans le calcul de la majorité de l'article 24.

Cette modification, importante dans ses conséquences, vise à limiter les situations dans lesquelles les assemblées générales ne pouvaient pas prendre de décision, du fait d'un nombre d'abstentions trop important.

Ce type de vote était devenu une forme pernicieuse du vote "contre", puisque le total des voix "pour" devait être comparé à tous les autres votes pour savoir si la résolution était adoptée ou non.

Les voix des abstentionnistes ne sont désormais plus prises en compte, et il suffit que le nombre de voix "pour" soit supérieur au nombre de voix "contre" pour qu'une résolution soit adoptée.

Exemple :

Lors d'une assemblée générale, les copropriétaires présents ou représentés totalisent 700 millièmes sur un total de 1 000.

La résolution recueille :

- Pour : 300 millièmes

- Contre : 250 millièmes

- Abstentions : 150 millièmes

Avant la mise en place des nouvelles mesures, cette résolution n'aurait pas été adoptée, puisque 300 voix sont "pour" face à un total de 400 voix "contre" ou "abstentions".

Avec la nouvelle règle de calcul, la résolution est adoptée car on compare seulement les voix "pour" aux voix "contre", c'est-à-dire dans cet exemple, 300 millièmes contre 250.

Comme on le voit, cette disposition facilitera la prise de décisions concernant la gestion ordinaire.

L'article 25...

Si la notion de suffrages "exprimés" s'applique à l'article 24, les abstentions sont toujours comptabilisées pour les votes à l'article 25 (décisions concernant par exemple la nomination ou le renouvellement du syndic ou du conseil syndical) ou 26, puisqu'il faut dans ces deux cas, dégager une majorité des voix de l'ensemble de la copropriété, et non plus une majorité parmi les copropriétaires présents ou représentés.

Le recueil de cette majorité (absolue dans le cas de l'article 25) est toujours difficile à obtenir, principalement en raison des absents non représentés lors des assemblées générales, qui sont chaque année un peu plus nombreux.

La loi sur la copropriété, dans sa version précédente, prévoyait, pour remédier à cette situation, une possibilité de reconvoquer une deuxième assemblée pour prendre une décision à la majorité de l'article 24.

- 50 % pour notre 50° anniversaire !



Ils sont revenus ! C'est avec grand plaisir que nous avons appris la nouvelle...

Après un énorme succès en 2000, le spectacle "Les Copropriétaires", une pièce de théâtre désopilante qui retrace une assemblée générale plus vraie que nature, a repris ses représentations depuis le 25 mai au Théâtre Fontaine.

À l'occasion de notre 50° anniversaire, nous sommes heureux de vous faire bénéficier de 50 % de réduction pour deux places de théâtre, sur présentation de ce coupon pendant tout l'été, du 21 juin au 20 septembre 2001...

Théâtre Fontaine

10 rue Fontaine - 75009 Paris

Réservation indispensable au 01 48 74 74 40

Le dernier alinéa de l'article 25 prévoyait en effet qu' "à défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée statue dans les conditions prévues à l'article 24".

Ce texte (qui a suscité pendant 35 ans de nombreuses interprétations et jurisprudences) entraînait toutefois, lorsqu'il s'appliquait, les frais d'une nouvelle convocation.

Le législateur, conscient de cette situation, a amendé cette disposition et institué un nouvel article 25-1 qui prévoit : "Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote". Ainsi, les points relevant de la majorité de l'article 25, recueillant au moins le tiers des voix de la copropriété pourront faire l'objet, séance tenante, d'un nouveau vote à l'article 24.

Il est clair que cette modification permettra une prise de décision plus rapide et moins coûteuse, tout en limitant efficacement les effets de l'absentéisme. Dans les cas n'entrant pas dans le champ des dispositions décrites ci-dessus, le législateur a maintenu la faculté de convoquer en deuxième lecture avec majorité simplifiée, pour autant que cette deuxième assemblée se tienne dans un délai de trois mois suivant la première. "Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24".

Changements de majorités...

Troisième volet des modifications relatives aux assemblées générales, la loi a changé le type de majorité applicable à certaines décisions.

1. *Les compteurs d'eau froide* : cette question a fait, dans le passé, l'objet de nombreux commentaires dans les revues de droit, et d'une jurisprudence aussi fournie que variée.

La loi SRU met un terme à ces contradictions : la majorité nécessaire pour décider de la pose de compteurs d'eau froide est désormais la majorité de l'article 25 (m), c'est-à-dire la majorité

des voix de toute la copropriété, avec la possibilité d'appliquer l'article 25-1 décrit plus haut.

2. *Scission d'un syndicat de copropriété* : l'article 28 de la loi dispose désormais que les conséquences de la division d'un ensemble immobilier important — lorsque cela est techniquement possible — en syndicats de dimension moins importante, relève de la majorité simple de l'article 24. Il s'agit :

- de l'adaptation du règlement de copropriété à la situation créée par la scission du syndicat d'origine,

- de la décision de création d'une union de syndicats pour gérer des éléments d'équipements communs aux syndicats résultant de la scission.

La décision concernant la scission elle-même relève toujours de la majorité prévue par l'article 25 (sans application possible, semble-t-il, de l'article 25-1).

3. *Modifications du règlement de copropriété* : le nouvel article 49 de la loi prévoit que les "adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement" pourront être décidées à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 24), pour autant que cette décision soit prise dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi.

Ces adaptations ne peuvent bien sûr pas concerner la répartition des charges, ni l'affectation des quotes-parts de propriété, dont la modification relève toujours de l'unanimité des voix de toute la copropriété.

En conclusion...

Comme on peut le voir, les modifications apportées par la loi SRU vont dans le sens de la simplification et de l'efficacité dans les prises de décisions en assemblée générale.

L'article 26 (double majorité) perd de sa substance, l'article 25 (majorité absolue) offre la possibilité d'un "deuxième tour" à la majorité simple, et l'article 24 (majorité simple) permet une prise de décision plus facile. Des mesures de bon sens, qui enlèvent du poids aux absents et aux abstentionnistes.

Nous ne saurions donc trop rappeler une règle essentielle en copropriété : dans l'intérêt de tous les copropriétaires et du vôtre en particulier, **plus que jamais, participez aux assemblées générales ou faites-vous représenter.**

EN BREF... EN BREF...

► De nouveaux lecteurs pour la Lettre de Loiselet & Daigremont...

La Lettre de Loiselet & Daigremont compte désormais plusieurs milliers de lecteurs supplémentaires, à qui nous souhaitons la bienvenue.

Ces nouveaux lecteurs sont les propriétaires et les copropriétaires, clients des sociétés Sogif et Claude A. Roger, qui ont rejoint Loiselet & Daigremont dans le courant du printemps.

Les quarante collaborateurs de ces deux sociétés viennent renforcer les équipes de Loiselet & Daigremont pour offrir à leurs clients une prestation toujours en amélioration et une proximité accrue.

► Euro...

Nous annonçons dans notre Lettre de janvier 2001, le basculement vers l'Euro des comptabilités "copropriétés" au 1^{er} mai 2001.

Nous avons cependant choisi, pour répondre à de nombreuses demandes allant dans le même sens, de libeller l'appel de fonds de juillet 2001 en francs.

Préparez-vous toutefois à vous exercer à la conversion vers l'Euro, lors de vos prochains règlements...

► À propos du TIP...

Le TIP fait de plus en plus d'adeptes... Lancé avec l'appel de fonds de janvier 2001, ce mode de règlement a déjà séduit près de 60 % de nos clients.

Un moyen sûr, souple, rapide et... gratuit pour régler ses charges de copropriété. Quelques conseils sur les règlements :

- Que vous payiez par chèque ou par TIP, utilisez l'enveloppe mise à votre disposition et envoyez votre règlement à la seule adresse indiquée sur le papillon d'identification.

- N'apportez pas de modification au papillon d'identification (pas de surcharge ou de rature, pas de découpe supplémentaire...).

- N'envoyez rien d'autre que votre règlement à notre centre de traitement des règlements.

Adressez toute autre correspondance à l'agence chargée de la gestion de votre immeuble.

Retrouvez la Lettre de Loiselet & Daigremont sur notre site internet :

www.loiselet-daigremont.fr

offres immobilières, paiement sécurisé des charges, informations sur la copropriété...