



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 86537

Texte de la question

Mme Anne-Marie Comparini attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la nouvelle disposition du décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'Union des copropriétaires immobiliers a attiré l'attention de l'honorable parlementaire sur les problèmes que pose la modification de l'article 17 qui dispose qu'il « est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs ». Régulièrement établi, le procès-verbal fait foi des mentions qu'il comporte et les décisions de l'assemblée deviennent exécutoires. Ces décisions sont multiples, certaines peuvent relever d'une obligation de la loi, d'autres de la simple compétence décisionnelle de l'assemblée générale. Les trois quarts des litiges constatés en copropriété ont leur source dans la rédaction ou le contenu des procès d'assemblée générale. Or, une signature précipitée en fin de séance devient contraignante et une source supplémentaire de problèmes car elle oblige l'établissement d'un document dans la précipitation. Il serait préférable de laisser l'assemblée générale elle-même ou au règlement de copropriété de stipuler à quel moment le procès-verbal doit être signé. La responsabilité des copropriétaires en serait renforcée. Lors de la réforme de la loi du 10 juillet 1965 intervenue le 31 décembre 1985, le Parlement a souhaité que les copropriétaires puissent intervenir d'avantage dans le fonctionnement de la copropriété. La mise en place d'un conseil syndical obligatoire dans tous les syndicats de copropriétaires a été voulue pour cela. Afin qu'il soit efficace, le Parlement lui a donné la possibilité de recourir à une assistance de technicien ou de toute personne de son choix. C'est donc dans ce sens que la législation doit évoluer. Elle lui demande donc de modifier l'article 17 du décret comme suit : « Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée signé au plus tard dans la huitaine qui suit la réunion, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. L'assemblée générale peut décider autrement de ce délai à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. »

Texte de la réponse

Le procès-verbal d'assemblée générale est la preuve littérale de la réalité des décisions du syndicat des copropriétaires. Le procès-verbal est un acte sous seing privé qui tient sa validité et sa force probante de l'existence des signatures manuscrites du président, du secrétaire et des scrutateurs. L'obligation de signer le procès-verbal en fin de séance incite son rédacteur à préparer avec soin la séance en fonction de l'ordre du jour et l'oblige à retranscrire minutieusement les décisions avant la clôture de l'assemblée générale. Supprimer l'obligation de signer le procès-verbal avant la clôture de l'assemblée générale diminuerait la force probante des décisions du syndicat des copropriétaires, ouvrant alors de plus larges possibilités de contestation, ce qui n'est pas souhaitable.

Données clés

Auteur : [Mme Anne-Marie Comparini](#)

Circonscription : Rhône (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 86537

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 février 2006, page 1748

Réponse publiée le : 5 septembre 2006, page 9361