



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 88474

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'article 17 modifié du décret de 1967 précise que « le procès-verbal de l'assemblée générale est signé à la fin de la séance ». Ce document doit donc être rédigé durant la réunion. Une telle obligation semble peu adaptée car elle impose au président, aux scrutateurs et au secrétaire (souvent le syndic) de signer le procès-verbal d'assemblée dans la précipitation. Il convient de souligner que le procès-verbal doit mentionner les textes des résolutions votées (qui peuvent être différents de ceux notifiés dans la convocation), les résultats des votes (avec le nom des copropriétaires opposants et de ceux s'étant abstenus et leur nombre de voix), les réserves émises sur la régularité des délibérations formulées par les copropriétaires opposants. La rédaction du PV est très importante. L'ensemble des chiffres doivent être vérifiés et chaque terme pesé afin d'éviter des contentieux ultérieurs. Autre inconvénient, l'augmentation du coût de l'organisation de l'assemblée puisque la rédaction sur place oblige bien souvent la présence d'une personne supplémentaire rémunérée, notamment sur la base d'horaires tardifs. Aussi ne conviendrait-il pas de mettre un délai de huit jours francs pour la signature du procès-verbal par le président, les scrutateurs et le secrétaire ? D'autre part, ne faudrait-il pas porter à quinze jours au maximum (au lieu de deux mois) la notification par le syndic des décisions de l'assemblée générale ? Il est incompréhensible d'attendre un délai aussi long pour informer les copropriétaires des décisions prises. Il lui demande de bien vouloir modifier en ce sens la réglementation actuelle.

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 tire 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 les décisions avant la clôture de l'assemblée générale. Supprimer l'obligation de signer le procès-verbal après 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. Le syndic dispose de deux mois pour notifier le procès-verbal et le Gouvernement n'a pas l'intention de modifier ce délai raisonnable de droit commun.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88474

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 mars 2006, page 2681

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6580