

TABLE DES MATIÈRES

Principales abréviations	5
Chapitre 1. Chapitre préliminaire	7
Section 1. – La séparation des pouvoirs	7
§1.- L'importance, la souveraineté et l'exclusivité des pouvoirs de l'assemblée générale	7
§2.- Les exceptions à la prise de décision en assemblée générale.....	9
Section 2. – Un organe délibérant	14
§1.- Le principe majoritaire.....	15
§2.- Les hypothèses spécifiques	25
§3.- Le principe de spécialité	27
§4.- Les décisions de l'assemblée générale	27
Chapitre 2. La convocation de l'assemblée générale.....	33
Précision liminaire : la première assemblée	33
Section 1. – L'initiative de la convocation	34
§1.- Le principe.....	34
§2.- Les exceptions	38
Section 2. – La forme de la convocation	41
§1.- Les modalités législatives et réglementaires	41
§2.- Les exceptions	43
Section 3. – Les destinataires de la convocation	44
§1.- L'adresse de référence	44
§2.- La convocation d'un mandataire.....	45
§3.- La convocation des époux.....	47
§4.- La convocation d'une personne morale.....	48
§5.- La convocation en cas de mutation d'un lot	49
§6.- La convocation en cas de décès du copropriétaire.....	49
§7.- Le cas des locataires	50

L'Assemblée générale des copropriétaires

Section 4. – Le délai de convocation	51
§1.- Le principe.....	51
§2.- La dérogation.....	52
§3.- Le calcul du délai.....	54
Section 5. – Le contenu de la convocation	55
§1.- Les modalités de la réunion.....	55
§2.- L'ordre du jour de la réunion.....	57
§3.- Les document à fournir.....	70
Section 6. – Les démarches complémentaires.....	81
§1.- La mise à disposition des pièces justificatives de charges.....	81
§2.- L'information des copropriétaires par voie d'affichage.....	82
Section 7. – Les alternatives à la convocation de l'assemblée générale	82
§1.- La convocation dans les « petites » copropriétés	82
§2.- La convocation dans les copropriétés à deux.....	82
Chapitre 3. Le déroulement de l'assemblée	85
Section 1. – Le président	85
Section 2. – La feuille de présence	90
Section 3. – Les scrutateurs.....	97
Section 4. – Le secrétaire de séance	100
Section 5. – Les modalités de vote	102
§1.- Le nombre de voix	102
§2.- Des votes distincts.....	106
§3.- Le vote électronique.....	108
§4.- Le vote par correspondance	109
§5.- La représentation des copropriétaires	111
Section 6. – Les modalités d'adoption des décisions	119
Principes régissant les majorités (prolégomènes)	119
§1.- La majorité de l'article 24	122
§2.- La majorité de l'article 25	133
§3.- La majorité de l'article 26	182
§4.- La règle de l'unanimité	188
Section 7. – Le procès-verbal	195
§1.- Les fonctions du procès-verbal	195
§2.- La rédaction du procès-verbal.....	195
§3.- La forme du procès-verbal.....	196
§4.- Le contenu du procès-verbal.....	198
§5.- Le devenir du procès-verbal	204
§6.- La valeur probante	207
§7.- L'affichage.....	209

Chapitre 4. La contestation judiciaire des résolutions	213
Section 1. – La notion de décision	214
§1.- La notion de décision : échange de vues, principe	214
§2.- Le refus des décisions implicites	216
§3.- Les résolutions votées par une seconde assemblée générale	217
Section 2. – La qualité pour agir en contestation des décisions de l'assemblée	218
§1.- La qualité de copropriétaire	218
§2.- La qualité d'opposant ou défaillant	222
Section 3. – Le délai de contestation des décisions de l'assemblée	226
§1.- Le principe du délai de deux mois	226
§2.- L'interruption du délai de deux mois	228
§3.- Les exceptions	229
§4.- La portée de la forclusion	231
Section 4. – La procédure de contestation de l'assemblée générale	233
§1.- Le tribunal compétent	233
§2.- La saisine du tribunal	235
§3.- Les effets de la contestation sur l'exécution des décisions	237
Section 5. – Les cas de contestation	239
§1.- La nullité de l'assemblée générale	240
§2.- La nullité des décisions	247
Section 6. – La portée de la décision judiciaire	260
§1.- L'absence d'annulation	261
§2.- Les conséquences de l'annulation	261
ANNEXES	267
Annexe 1. – Loi du 10 juillet 1965 (extraits)	269
Annexe 2. – Décret du 17 mars 1967 (extraits)	281
Annexe 3. – Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires (JO 3 juill.)	294
Annexe 4. – Recommandations de la Commission relative à la copropriété	298
Annexe 5. – Préconisations du GRECCO	312
Index alphabétique	323