

# TABLE DES MATIERES

---

*Introduction*..... 9

*Titre 1 - Aperçu des grands principes de la copropriété  
d'immeubles à appartements multiples* ..... 11

I. Les immeubles soumis à la Loi du..... 12  
30 juin 1994..... 12

A. Principe : application de la loi de 1994 ..... 12

B. Une copropriété est-elle toujours soumise à la loi  
de 1994, ou est-il possible de déroger à la règle ? .... 13

1. Règles de dérogation..... 13

2. Règles applicables en dehors de la loi de 1994 :  
droit commun de la copropriété forcée en  
général ..... 13

3. Recours..... 14

II. Statuts de l'immeuble ou du groupe  
d'immeubles bâtis ..... 15

A. Notion..... 15

B. Les statuts : un acte authentique transcrit ..... 16

C. Comment modifier les statuts ? ..... 16

D. Acte de base ..... 16

E. Règlement de copropriété (en abrégé R.G.C.) ..... 17

F. Règlement d'ordre intérieur (en abrégé R.O.I.) ..... 18

III. Schéma d'organisation d'une copropriété soumise  
à la Loi de 1994 ..... 19

*Titre 2 - L'assemblée générale*..... 21

I. Quand naît l'assemblée générale des  
copropriétaires ?.....21

A. Quand a lieu la première assemblée générale ? ..... 22

1. L'immeuble est bâti..... 22

2.	L' immeuble est à bâtir ou en cours de construction .....	22
B.	L'association des copropriétaires : une personne morale .....	23
C.	Quand naît la personnalité juridique de l'association?.....	24
<b>II.</b>	<b>Qui peut participer aux assemblées générales ? .....</b>	<b>25</b>
A.	Les copropriétaires ou leurs mandataires.....	25
1.	Quand devient-on copropriétaire ? .....	26
2.	Que se passe-t-il en cas d'indivision ou de démembrement de la propriété ? .....	26
B.	Le syndic.....	28
C.	Les membres du Conseil de gérance .....	29
D.	Un copropriétaire peut-il se faire représenter ? Par qui et comment ?.....	30
1.	Principe .....	30
2.	Cas particulier.....	31
3.	Quid de la procuration en blanc ?.....	31
4.	Quid si le syndic utilise le mandat en blanc qui lui a été remis ou s'est fait substituer par quelqu'un ?.....	32
5.	Quid si la procuration parvient au syndic en dehors du délai prévu par les statuts ?.....	33
6.	Quid si le porteur de la procuration ne respecte pas les termes du mandat ?.....	33
7.	Nombre de procurations dont peut être porteur un mandataire .....	34
E.	Cas particulier : les représentants légaux et judiciaires.....	36
F.	Un copropriétaire ou son représentant peut-il se faire assister ? .....	38
G.	Les occupants de l'immeuble .....	38
H.	Cas particulier : architecte et avocat de la copropriété.....	38
I.	Cas particulier : huissiers et notaires .....	39

<b>III.</b>	<b>Où et quand se tient une A.G. ?</b> .....	<b>40</b>
A.	L'A.G. ordinaire.....	40
B.	L' A.G. extraordinaire .....	41
<b>IV.</b>	<b>Qui convoque les A.G. ?</b> .....	<b>42</b>
A.	L'A.G. ordinaire.....	42
B.	L' A.G. extraordinaire .....	43
C.	Cas particulier.....	43
<b>V.</b>	<b>Comment convoquer les A.G. ?</b> .....	<b>44</b>
A.	Modalités de la convocation.....	44
1.	Par recommandé.....	45
2.	Par lettre simple .....	45
3.	Par e-mail –fax.....	45
4.	Par remise en main propre .....	46
5.	Affichage .....	46
B.	Langue de la convocation.....	46
C.	Délai de convocation des assemblées.....	47
1.	Principe .....	47
2.	Hypothèse des vacances .....	47
3.	Hypothèse de convocation d'urgence.....	48
4.	Délai entre la première et la deuxième assemblée quand le quorum de présence requis lors de la première assemblée n'a pas été réuni.....	48
5.	Délai entre la première et la deuxième assemblée quand une deuxième assemblée doit se tenir pour une raison autre que celle de l'absence de quorum de présence lors de la première assemblée .....	48
6.	Que se passe-t-il si les délais de convocation ne sont pas respectés ? .....	48
<b>VI.</b>	<b>Qui convoque-t-on aux A.G. ?</b> .....	<b>49</b>
<b>VII.</b>	<b>Hypothèses où la convocation aux assemblées n'est pas nécessaire</b> .....	<b>51</b>
A.	Accord unanime de tous les copropriétaires .....	51
B.	Modalités fixées dans les statuts.....	51

<b>VIII. Que contient la convocation ? .....</b>	<b>52</b>
A. Contenu de l'ordre du jour .....	52
B. Le point «Divers» .....	53
C. Détail des points de l'ordre du jour.....	53
D. Cas particulier : demandes répétées .....	53
<b>IX. La tenue de l'A.G.....</b>	<b>55</b>
A. Langue utilisée pendant l'A.G.....	55
B. Président et scrutateurs de l'A.G. ....	55
1. Désignation du Président.....	55
2. Rôle du Président .....	56
C. Tenue d'une liste des présences .....	56
Annexe du PV.....	57
D. Quorum de présences ?.....	57
1. Distinction entre quorum et majorités .....	60
2. Différence entre la première et la deuxième assemblée .....	61
3. Exception : cas où l'unanimité des voix est requis.....	61
4. Cas particulier : la suspension de séance.....	62
E. Les votes.....	62
1. De combien de voix disposent les copropriétaires ?.....	62
2. Comment voter ?.....	63
3. Abstention et vote nul.....	64
F. Quelles majorités ?.....	64
1. La règle : la majorité absolue (50 % + 1).....	64
2. Les majorités qualifiées .....	66
3. Difficultés posées par l'unanimité .....	68
G. Incidence de la limitation du «pouvoir votal».....	69
Blocages éventuels .....	69
<b>X. Le P.V. d'A.G. ....</b>	<b>71</b>
A. Qui rédige le P.V. ?.....	71
B. Langue du P.V. ....	71
C. Que contient le PV ?.....	72
D. Quand le P.V. doit-il être rédigé?.....	73
E. Cas où le PV fait état de décisions affectant les droits réels .....	74

F.	Quid si un ou plusieurs copropriétaires contestent le contenu du PV ? .....	74
G.	Communication du PV .....	75
1.	Pour les décisions antérieures à la constitution des droits réels ou personnels .....	75
2.	Pour les décisions postérieures à la constitution des droits réels ou personnels .....	75
3.	Recours possible .....	76
XI.	Consignation des délibérations .....	77
A.	Principe .....	77
B.	Où doit être ce registre ? .....	77
C.	Délai pour consigner ? .....	77
XII.	Recours contre les décisions d'A.G. ....	79
A.	Par les copropriétaires .....	79
1.	Délai .....	80
2.	Conséquence du recours .....	80
3.	Conditions .....	81
B.	Par les titulaires de droits réels démembrés ou de droits personnels .....	81
	<i>Conclusion - Les 10 commandements du copropriétaire .....</i>	<i>83</i>
	<i>Bibliographie .....</i>	<i>85</i>
	<i>Lexique .....</i>	<i>87</i>
	<i>Annexes .....</i>	<i>99</i>
	Annexe 1 - De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général .....	99
	Annexe 2 - Projet de règlement d'ordre intérieur d'une copropriété .....	111
	Annexe 3 - Acte de base et règlement de copropriété Règlement d'ordre intérieur .....	117