8 Petites copropriétés : la consultation des copropriétaires

Jacques LAFOND,
docteur en droit, membre de la CNEC

OBSERVATIONS PRÉALABLES

L'ordonnance du 30 octobre 2019, qui a profondément réformé le statut de la copropriété, a conféré un statut particulier aux « petites copropriétés » [1]. L'une des particularités de ce statut est que les copropriétaires ont la possibilité de prendre des décisions collectives à la suite d'une « consultation ». L'irruption de ce nouveau mécanisme décisionnel en droit de la copropriété mérite quelques commentaires [2]...

1 - L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 pose en principe que les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. L'article 41-12, créé par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, se présente expressément comme une dérogation à cette règle : tel est bien le cas puisqu'il va permettre aux copropriétaires de prendre des décisions par simple consultation écrite, ou dans le cadre d'une réunion informelle, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Ce texte a été complété par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, publié au JO du 3 juillet, qui a précisé les modalités d'application de cette consultation écrite : il n'est donc devenu applicable qu'à compter du 4 juillet 2020.

L'article 41-12 précise que la procédure de consultation ne peut être utilisée :

- pour le vote du budget prévisionnel ;
- lorsqu'il s'agit d'approuver les comptes d'autre part.

Exception faite de ces deux hypothèses, il est possible aux copropriétaires de se prononcer par consultation sur n'importe quel sujet, ce qui ne saurait surprendre, puisque, par définition, la décision prise doit recueillir l'unanimité [3].

Attention !

Comme l'a souligné le rapport au président de la République [4], cette mesure « ne conduit pas à la suppression de la tenue de l'assemblée générale annuelle, rendez-vous incontournable pour la vie de la copropriété. Le dispositif est limité aux décisions ponctuelles qui s'avèrent indispensables entre deux assemblées générales annuelles ».

1 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

A. - Initiative de la consultation

2- La consultation peut être « organisée » soit à la demande d'un copropriétaire, soit à l'initiative du syndic [5]. Quel que soit le mode de consultation choisi, les frais correspondants constitueront des charges dites « générales » supportées par tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

1° Demande d'un copropriétaire

3 - **Formes et contenu de la demande. -** Chacun des copropriétaires peut former une demande de consultation... Cette affirmation de principe se suffit-elle à elle-même ? On peut en douter.

On remarque tout d'abord que le contenu de la demande n'est à aucun moment précisé par les textes. Dès lors diverses questions se posent : il faudra bien entendu que le projet d'ordre du jour soit correctement libellé, mais est-il nécessaire de notifier un projet de résolution ? De joindre des documents et dans l'affirmative lesquels ? Les copropriétaires auront-ils la possibilité, à l'image de ce que prévoit l'article 10 du décret du 17 mars 1967 (non applicable en la matière), de notifier un ordre du jour complémentaire ?

---

1. La « petite copropriété » est définie par l'article 41-8 de la loi du 10 juillet 1965 comme celle comportant au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou (le critère est alternatif) dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.
2. V. sur le sujet, *C. Coutant-Lapalus, Les nouveaux régimes pour les petites copropriétés : les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 : Loyers et copr. 2020, dossier 8. - J. Laurent, Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 : AJDI 2019, p. 877. - V. Zalewski-Sicard, La copropriété à deux copropriétaires : Gaz. pal. 10 déc.. 2019, p. 58. - P.-E. Lagraulet, Les petites copropriétés sous ordonnance : fin de l'unicité du statut : Lexbase hebdo ed.privée, n° 806,12 déc.2019, n° 1*
3. V. *n° 10.*
4. *JO 31 oct. 2019, texte n° 2 ; Titre IV;*
5. *L. n°65–557, 10 juill. 1965, art. 41-12, al. 2.*

Par ailleurs, aucun texte n'indique selon quelles formes la demande de consultation par un copropriétaire doit être établie. Les règles fixées par les articles 64 et 64-2 du décret du 17 mars 1967 concernant les « notifications et mises en demeure » prévues par la loi du 10 juillet 1965 s'appliquent-elles en la matière ? Lorsqu'il veut qu'il en soit ainsi, le législateur parle expressément de « notification » ou emploie le verbe « notifier ». Dans notre cas, il a gardé le silence... Cela signifie-t-il qu'il laisse une liberté totale de choix à celui qui formule la demande ? On peut le penser. Comme on l'a observé, la volonté du législateur a été manifestement « d'instiller le moins possible de formalisme » [6]. Cette volonté se manifeste de façon particulièrement claire lorsque la consultation des copropriétaires s'opère dans le cadre d'une « réunion ». L'article 42-3 indique qu'ils peuvent exprimer leur vote par courrier simple ou par mail [7]...

Cependant, la tentation du laxisme a ses limites. En effet, il est nécessaire pour l'auteur de la demande de pouvoir établir à quel moment elle a été formée et si elle a bien été reçue par le syndic, et à quelle date. En effet, cette date permettra d'établir le point de départ du délai fixé au syndic pour organiser la consultation [8].

Dans cette perspective, il paraît indispensable d'utiliser la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, le cas échéant, la voie électronique. La demande faite par simple lettre, par mail, ou à plus forte raison verbalement, doit être évitée.

4 - **Suites de la demande. -** L'article 42-4 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque la demande est formulée par un copropriétaire, la consultation doit être organisée « dans les 21 jours » suivant cette demande.

On observe que le délai de 21 jours part du jour de la demande et non pas de la réception de cette demande par le syndic. La solution est à la fois curieuse, ne serait-ce qu'au regard de l'article 668 du Code de procédure civile [9], et inopportune si la demande est faite par lettre. En effet, le délai de 21 jours commence à courir à l'encontre du syndic alors même qu'il n'en est pas averti... Certes, il pourra déterminer son point de départ, qui figurera sur le cachet du bureau d'émission (en cas de lettre adressée par la voie postale) ; mais *quid* en cas de perturbation dans le service des postes, de retard ou d'erreur dans la distribution ? Ces inconvénients n'existeront pas a priori si la demande est faite par mail.

Le syndic peut-il refuser de donner suite à la demande ? Cette possibilité ne peut pas être exclue, mais ce refus doit être fondé sur des motifs sérieux [10]. Il sera bien entendu responsable, dans la mesure du préjudice causé, s'il tarde, sans motif valable, à accéder à la demande qui lui est faite.

2° Initiative du syndic

5 - **Avis aux copropriétaires. –** Les textes sont, là encore, pratiquement muets quant aux modalités d'organisation de la consultation. Elle sera donc organisée par le syndic selon les modalités qu'il fixera lui-même (ou selon les dispositions figurant dans le règlement de copropriété s'il en existe).

Elle débutera nécessairement par un avis adressé aux copropriétaires. Dans le silence des textes, la même question, lancinante, se pose à nouveau : quelle forme doit revêtir cet avis ? S'agit-il d'une « notification » au sens des articles 64 et 64-1 du décret du 17 mars 1967 ? Si, comme il semble, la réponse, paraît devoir être négative [11], le syndic pourra s'adresser aux copropriétaires dans n'importe quelle forme. Il pourra donc utiliser l'envoi par mail, ce qui peut présenter un intérêt dans les cas d'urgence. Cependant, à moins que des raisons impérieuses s'y opposent (par exemple la nécessité de prendre une décision dans un très bref délai), la prudence commande d'utiliser les modes de notification habituels, tels qu'ils sont prévus par l'article 64 et 64-1 du décret du 17 mars 1967.

6 - **Contenu de l'avis. –** On aurait pu espérer que, comme cela a été fait dans d'autres domaines (par exemple en matière de SARL où la consultation écrite est également possible : V. *C. com., art. R. 123-22*), le législateur fixe au moins sommairement le contenu des informations à fournir aux copropriétaires. Elles paraissent, sur un plan général, devoir être les suivantes :

- cet avis fera connaître aux copropriétaires que s'ouvre une procédure de consultation, dans les conditions prévues par l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- il sera précisé, le cas échéant, que cette consultation se déroulera au cours d'une réunion. Dans l'affirmative, il sera indiqué à quelle date (jour et heure), et en quel lieu elle se tiendra et quelles seront les modalités de participation ;

- il faudra en même temps énoncer le ou les points soumis à la consultation et, pour plus de clarté, puisque l'objet final est *« d'exprimer un vote »* [12], proposer un projet de résolution susceptible de réponse par oui ou par non ;

- il y aura lieu de communiquer les documents permettant d'éclairer la décision des copropriétaires ;

6. *J. Laurent, étude préc., p. 880.*
7. *V. n° 8.*
8. *V. n° 4.*
9. La date de notification par voie postale est à l'égard de celui à qui elle est faite la date de réception de la lettre.
10. Ainsi par exemple si l'objet de la demande se heurte à des règles d'ordre public, si bien qu'elle ne peut être adoptée, ou encore lorsque le syndic est confronté à des demandes répétées et compulsives, de la part de copropriétaires « abusifs »...
11. *V. n° 3.*
12. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-3.*

- il conviendra également de fixer une date de clôture de la consultation [13] en précisant que toute réponse qui ne sera pas parvenue au syndic avant cette date ne pourra pas être prise en considération [14] ;

- il paraît nécessaire de rappeler que la décision ne pourra être adoptée que si l'unanimité des copropriétaires est réunie ;

- enfin, lorsqu'il y aura « réunion », les copropriétaires devront être informés que s'ils participent à la consultation par visioconférence ou audio conférence, il leur appartiendra de confirmer le sens de leur vote par tout moyen dans les 48 heures suivant la réunion, et qu'à défaut la décision ne sera pas valablement prise.

7 - **Processus de la consultation. –** La consultation peut intervenir soit en dehors de toute assemblée (« sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale » précise l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965), soit pendant le cours d'une « réunion », comme l'indique ce même texte.

La « réunion » se distingue de « l'assemblée » réglementée par la loi du 10 juillet 1965 en ce qu'elle est informelle [15]. Elle n'est donc soumise à aucune des règles concernant la convocation et la tenue des assemblées édictées par la loi du 10 juillet 1965, ce qui ne paraît pas présenter d'inconvénients notables lorsque la consultation est écrite, puisqu'il s'agit non pas de débattre sur la question soumise au vote mais d'enregistrer des votes préétablis. En revanche, l'absence de règles peut se faire sentir lorsqu'il y a « réunion » à laquelle les copropriétaires ou certains d'entre eux sont présents, ou participent par visioconférence ou audioconférence. Des discussions et des incidents peuvent survenir (production de nouvelles pièces, modification du sens des votes, vote sur un ordre du jour modifié) ce qui amènera à s'interroger sur la validité de la décision prise...

2. PRISE DE DÉCISION

A. - Expression du vote des copropriétaires

8 - Selon l'article 42-3 du décret du 17 mars 1967, issu du décret du 2 juillet 2020 précité, les décisions prises par voie de consultation ne sont valables que si tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- « par courrier, sur support papier ou électronique ». La réponse à la demande du syndic peut donc être donnée par simple lettre, ou par mail [16]... On peut s'interroger sur la fiabilité d'un vote émis par courrier ou par mail... Comment être certain qu'il émane bien de celui qui a qualité pour l'exprimer ?

- « par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ». La référence à la « présence physique » du copropriétaire vise manifestement le cas où une « réunion » doit se tenir. Le texte indique expressément qu'il peut y avoir « délégation de vote », sans que l'on sache si les diverses prohibitions édictées par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 doivent alors jouer : ce ne semble pas être le cas puisqu'on n'est pas en présence d'une « assemblée » réglementée. Si l'on considère que le caractère « informel » doit primer, les règles statutaires sont a priori écartées [17]... Il serait semble-t-il judicieux de les respecter par prudence, pour éviter des incidents contentieux intérieurs ;

- par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale, dans les conditions énoncées par l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 [18]. Là encore le fait que le vote puisse s'exprimer dans le cadre d'une visioconférence ou audio conférence vise manifestement le cas où la consultation s'opère dans le cadre d'une « réunion » [19].

B. - Enregistrement des votes

9 - Le dépouillement des votes sera effectué par le syndic, soit dans la solitude de son cabinet, soit au terme de la « réunion » ou postérieurement [20]. Dans tous les cas, les copropriétaires devraient être admis à modifier le sens de leur vote jusqu'au moment fixé pour la clôture du scrutin.

Deux précisions sont apportées par les textes en ce qui concerne l'enregistrement des votes :

- lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation [21] ;

- lorsqu'un copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence ou audio conférence, il doit confirmer le sens de son vote « par tout moyen » [22], indique l'article 42-5 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967 [23], et ce *« dans les 48 heures qui suivent la réunion »* [24]. À défaut, la décision n'est pas valablement prise.

---

13. qui, s'il y a « réunion » pourra être la date de clôture de cette réunion...
14. *L. n° 65–557, 10 juill. 1965, art. 41-12, al.3.*
15. Dans les copropriétés composées de deux copropriétaires seulement, l'article 41-18 distingue bien ces deux notions dans ses 1° et 2°.
16. Les exigences posées par l'article 17-1-A de la loi du 10 juillet 1965 concernant le vote par correspondance sont manifestement inapplicables.
17. On a quelques peines à l'admettre dans le cas considéré, d'autant que l'article 22 a été élaboré dans le but de permettre que la décision soit prise dans les conditions de parfaite loyauté, en évitant toute manipulation par le biais d'un cumul de mandat, ou d'une distribution habile de ceux-ci.
18. Selon ce texte pris pour l'application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 et issu du décret n° 1019-650 du 27 juin 2019, *« L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant [...] »*.
19. *V. n° 7.*
20. *V. n° 11.*
21. *L. n° 65–557, 10 juill. 1965, art. 41-12, al. 3.*
22. Le syndic veillera à ce que le « moyen » choisi laisse une trace : confirmation écrite, ou par mail.
23. Sur un plan pratique il sera indispensable d'exiger un écrit ou une confirmation par mail.

Il résulte de ce texte qu'en pareille circonstance, l'enregistrement des votes ne pourra être définitif qu'après expiration de ce délai de 48 heures. Pour le calcul de ce délai, le jour de la réunion ne compte pas (*CPC, art. 641*). Le délai expire le dernier jour à 24 heures (*CPC, art. 641, al. 1er*) et si le jour de cette expiration est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il sera prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant (*CPC, art. 642, al. 2*).

C. - Adoption ou rejet de la décision

10 - Pour être adoptée, la décision résultant de la consultation doit avoir recueilli l'unanimité des voix des copropriétaires.

Si l'on veut que la consultation soit efficace, il est nécessaire que les copropriétaires puissent exprimer leur vote par oui ou par non (ou par abstention). Ils ne sauraient assortir ce vote d'une condition, ou de réserves (ce qui équivaudrait à un refus).

L'abstention ou la non-participation d'un seul d'entre eux, et à plus forte raison l'opposition d'un seul va empêcher l'adoption de la décision.

3 - FORMALISATION ET EXÉCUTION DE LA DÉCISION

A. - Établissement d'un procès-verbal

11 - Quelle que soit la décision prise, l'article 42-5 du décret du 17 mars 1967 prescrit de la consigner sur un procès-verbal. Ce procès-verbal, qui « doit être établi par le syndic », obéit à diverses règles énoncées par ce texte, dérogatoires aux exigences prévues par l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Il doit comporter le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents (lorsqu'il est établi lors d'une « réunion »). Les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote sont annexés au procès-verbal [25].

Comme on l'a vu [26], lorsque certains copropriétaires ont participé à la « réunion » par voie de visioconférence ou audioconférence, le procès-verbal ne pourra être établi de façon définitive qu'après expiration du délai de 48 heures qui leur est imparti pour confirmer « par tout moyen » le sens de leur vote.

Le procès-verbal est ensuite signé par le syndic et par les copropriétaires présents. Puis il est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales [27].

B. - Notification et recours contre la décision

12.- Quel que soit le processus selon lequel la consultation se sera déroulée, il est indispensable que les copropriétaires soient informés de la décision finalement prise. À défaut, tous les copropriétaires si la consultation a été écrite, ou dans le cas d'une consultation par voie de réunion tous les copropriétaires qui n'étaient ni présents ni représentés à cette réunion resteraient dans l'ignorance du résultat de la consultation. Cette information (accompagnée de la copie du procès-verbal) pourra leur être adressée par le syndic de manière informelle (par simple lettre ou par mail).

Il n'y a pas lieu de procéder à une « notification » en bonne et due forme. Les règles posées par les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 ne sont pas ici applicables car il ne s'agit pas ici d'une décision prise en assemblée au sens de ces textes. N'étant susceptible d'aucun recours fondé sur les dispositions du statut de la copropriété et par là même d'aucun recours suspensif [28], la décision prise est immédiatement exécutoire.

Est-ce à dire qu'aucun recours n'est possible ? Les commentateurs sont d'accord pour admettre que les conditions dans lesquelles la décision a été obtenues peuvent être contestées [29]. Les motifs d'une éventuelle contestation peuvent être divers : non-respect des règles de forme ou de fond de la contestation ; décision obtenue sous la pression ou par des manœuvres dolosives, etc.

La procédure relèvera du droit commun (assignation devant le tribunal judiciaire). Le délai de contestation sera celui, de droit commun, fixé par l'article 2224 du Code civil, soit 5 ans. Les décisions prises dans le cadre d'une consultation sont donc marquées du sceau de l'insécurité juridique.

13 - Les textes régissant les petites copropriétés laissent une fâcheuse impression d'inachèvement. Nous avons été confrontés tout au long de notre étude aux lacunes aux imprécisions et aux « blancs » dont ils sont affectés, qui sont autant de portes ouvertes au contentieux. Les syndics en tireront sans doute la conséquence que la procédure de consultation doit être utilisée avec circonspection et réservée à des cas d'urgence où, pour diverses raisons, il s'avère difficile de réunir une assemblée dans des délais satisfaisants. Mais les copropriétaires, que la loi investit du pouvoir de solliciter des consultations à leur guise, auront-ils la même sagesse ?

---

24. *D. n° 67–223, 17 mars 1967, art. 42-5, al. 3.*
25. *L. n° 65-557, 10 juill.1965, art. 42-5, al. 3.*
26. *V. n° 9.*
27. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-5, al. 2.*
28. ... comme le prévoit l'article 42 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque l'assemblée a décidé d'entreprendre des travaux
29. V. sur le principe, *C. Coutant-Lapalus, étude préc., n° 9.- J. Laurent, étude préc., p. 880. -P.-E. Lagraulet, étude préc., n° 9).*

FORMULE 1. – DEMANDE D'ORGANISATION D'UNE CONSULTATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE

LR avec AR adressée au syndic de la copropriété
M. .....
En tant que propriétaire du lot n° ..... de l'immeuble en copropriété sis à ..... rue ..... n° ....., dont vous êtes le syndic, je vous serai obligé de bien vouloir organiser, sur le fondement de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, la consultation de l'ensemble des copropriétaires.
La question à soumettre à leur approbation, et que je souhaite personnellement voir adopter, est la suivante :
"Êtes-vous d'accord pour l'installation d'une main courante dans l'escalier principal, jusqu'au niveau du 3e et dernier étage ? "
Je joins à la présente :
- le devis établi par la société....., que j'ai sélectionnée comme étant la mieux-disante, après consultation de plusieurs entreprises spécialisées.
- le devis fourni par cette entreprise ;
- un document établi par cette même entreprise, faisant apparaître la nouvelle physionomie de la cage d'escalier après implantation de cet équipement ;
- trois devis établis par des entreprises concurrentes.
Je vous rappelle en tant que de besoin que cette consultation doit aux termes de l'article 42-4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 être organisée par vous dans les 21 jours suivant la présente demande.
Je vous laisse le soin d'apprécier si cette consultation doit être purement écrite, ou s'il vous paraît opportun d'organiser une réunion, comme le permet l'article 41-12 alinéa premier de la loi du 10 juillet 1965.
Je vous remercie de bien vouloir faire le nécessaire et reste à votre disposition.
Veuillez recevoir .....

FORMULE 2. – INTERVENTION DU SYNDIC AUPRÈS DES COPROPRIÉTAIRES EN VUE DE L'ORGANISATION D'UNE CONSULTATION [30]

M. .....
Je m'empresse de vous faire connaître que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue le ..... et conformément aux dispositions de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur ..... propriétaire du lot n° ..... dans l'immeuble en copropriété située à ..... rue ..... n° ..... m'a demandé d'organiser une consultation.
Vous trouverez ci-joint copie de cette lettre. Je joins également au présent envoi les documents qui m'ont été communiqués par Monsieur .....afin d'éclairer votre décision, savoir :
- le devis établi par la société ....., que M. ..... ***(demandeur)*** a sélectionnée comme étant la mieux-disante, après consultation de plusieurs entreprises spécialisées ;
- le devis fourni par cette entreprise ;
- un document établi par cette même entreprise, faisant apparaître la nouvelle physionomie de la cage d'escalier après implantation de cet équipement ;
- trois devis établis par des entreprises concurrentes.
La question qui vous est soumise est la suivante :
" Êtes-vous d'accord pour l'installation d'une main courante dans l'escalier principal, jusqu'au niveau du 3e et dernier étage ? "
Je vous rappelle que pour être adoptée la décision doit recueillir un consentement unanime. Vous voudrez bien répondre uniquement par oui ou par non. Les votes assortis de conditions ou de réserves seront assimilés à des votes négatifs.
CHOISIR *suivant le cas :*
1. Consultation par écrit. – La consultation dont s'agit aura lieu par écrit.
En conséquence vous voudrez bien me faire connaître votre position dans les formes admises par l'article 42-3 du décret du 17 mars 1967, c'est-à-dire :
- soit par courrier, ordinaire ou recommandé ***(à votre choix)***. Le cas échéant ce courrier pourra être remis en main propre ***(soit à moi-même soit un membre de mon cabinet)*** contre récépissé ;
- soit par mail. Je vous rappelle que l'adresse mail de mon cabinet est la suivante : .....
La réponse devra me parvenir au plus tard le..... Toute réponse postérieure à cette date ne pourra pas être prise en considération. En conséquence la décision ne sera pas adoptée.
2. Consultation dans le cadre d'une réunion. – La consultation dont s'agit aura lieu dans le cadre d'une réunion, comme le permet l'article 41-12 alinéa premier de la loi du 10 juillet 1965. Cette réunion se tiendra le ..... ***(date complète)*** à ..... heures, en mon cabinet dont je vous rappelle l'adresse ***(Ville..... Rue..... n° .....)***.
Vous pourrez y participer :
- en étant présent physiquement, ou en vous faisant représenter ;
- ou, si vous ne pouvez pas être présent ou représenté, en adressant votre vote :
● soit par courrier, ordinaire ou recommandé ***(à votre choix)***. Le cas échéant ce courrier pourra être remis en main propre ***(soit à moi-même soit un membre de mon cabinet)*** contre récépissé,
● soit par mail. Je vous rappelle que l'adresse mail de mon cabinet est la suivante :
AJOUTER *éventuellement :*
● soit par visioconférence (***ou :*** audioconférence).
Donner le cas échéant toutes indications utiles pour permettre ce mode de participation
Avertissement. - Il est rappelé aux personnes qui auront participé à la consultation par visioconférence (***ou :*** audioconférence) qu'elles devront, comme l'exige l'article 42-5 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, confirmer le sens de leur vote dans les 48 heures suivant la réunion, donc au plus tard le .....
À défaut, la décision ne pourra pas être considérée comme valablement prise.
POURSUIVRE *ensuite :*
Quel que soit le mode de participation choisi, il est précisé que les votes doivent être formulés ***(pour les personnes présentes à la réunion ou y participant par visioconférence)*** ou parvenir à mon cabinet au plus tard le ..... ***(indiquer la date de la réunion)*** avant 19 heures ***(mentionner la date de fermeture du cabinet)***. Toute réponse postérieure l'expiration de ce délai date ne pourra pas être prise en considération. En conséquence la décision ne sera pas adoptée.
Restant à votre disposition, je vous prie de recevoir .....

30. Si la demande de consultation est formée par le syndic de sa propre initiative, la présente formule peut être aisément adaptée.

FORMULE 3. – ÉTABLISSEMENT PAR LE SYNDIC DU PROCÈS-VERBAL D'UNE CONSULTATION ÉCRITE

Je soussigné..... ***(identifier de façon complète la personne, physique ou morale, qui établit le document)***,
Agissant en qualité de syndic de l'immeuble en copropriété sise à ....., rue ....., numéro.....
RAPPELLE *les faits suivants :*
- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue le....., M. ....., propriétaire du lot n° ..... dans l'immeuble susvisé m'a demandé d'organiser une consultation, conformément à l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, proposant à chacun des copropriétaires de se prononcer sur la question suivante :
" Êtes-vous d'accord pour l'installation d'une main courante dans l'escalier principal jusqu'au niveau du 3e et dernier étage ? "
- cette demande était accompagnée des divers documents suivants ***(énumérer les documents)*** ;
- à la suite de cette demande, et dans le délai de 21 jours imparti par l'article 42-4 du décret du 17 mars 1967, et M. ..... m'ayant laissé le choix de la formule, j'ai adressé à chacun des copropriétaires concernés un avis leur faisant connaître qu'une consultation écrite était organisée, en les invitant à répondre par oui ou par non à la question posée.
Les documents communiqués par M. ..... ***(demandeur)*** leur ont été adressés avec cet avis et il leur a été indiqué que les réponses devraient parvenir au plus tard à mon Cabinet le ..... avant 19 heures ***(indiquer l'heure de fermeture du Cabinet)***, soit par courrier, ordinaire ou recommandé ***(éventuellement par un document remis en main propre soit à moi-même soit un membre de mon cabinet contre récépissé)***, soit par mail.
Les destinataires de cet avis ont été avertis également de ce que les réponses postérieures à l'expiration du délai imparti ne pourraient pas être prises en considération.
- Ce délai étant expiré j'ai procédé personnellement au dépouillement des votes qui donne le résultat suivant :
- M. ..... propriétaire du lot n° 1 : vote favorable
- M. ..... propriétaire du lot n° 2 : vote favorable
- M. ..... propriétaire du lot n° 3 : vote favorable
- M. ..... propriétaire du lot n° 4 : vote favorable
- M. ..... propriétaire du lot n° 5 : pas de réponse dans le délai imparti.
En conséquence la décision n'est pas adoptée.
Le présent procès-verbal auquel sont annexés conformément à l'article 42-5 alinéa 4 du décret du 17 mars 1967 les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé le sens de leur vote sera annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.
Le ..... à .....
Signature du syndic

FORMULE 4. – ÉTABLISSEMENT PAR LE SYNDIC DU PROCÈS-VERBAL D'UNE CONSULTATION PAR VOIE DE RÉUNION

Je soussigné ..... ***(identifier de façon complète la personne, physique ou morale, qui établit le document)***,
Agissant en qualité de syndic de l'immeuble en copropriété sise à ....., rue ..... numéro .....
- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception j'ai invité chacun des copropriétaires à participer à une consultation dans le cadre d'une « réunion » conformément à l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, afin se prononcer, par oui ou par non, sur la question suivante :
« Êtes-vous d'accord pour l'installation d'une main courante dans l'escalier principal jusqu'au niveau du 3e et dernier étage ? »
- cette proposition était accompagnée des divers documents suivants ***(énumérer les documents)***. Ces documents ont été communiqués à l'ensemble des copropriétaires ;
- les copropriétaires ont été informés de ce que cette réunion se tiendrait le ..... ***(date complète)*** à ..... heures, en mon cabinet dont l'adresse leur était rappelée et qu'ils pourraient y participer soit en étant présent physiquement, ou en se faisant représenter ou, s'ils ne pouvaient pas être présents ou représentés, en adressant leur vote :
● soit par courrier ordinaire ou recommandé ***(à leur choix)*** étant indiqué que le cas échéant ce courrier pourrait être remis en main propre ***(soit à moi-même soit à un membre de mon cabinet)*** contre récépissé
● soit par mail.
Ajouter *éventuellement :*
● soit par visioconférence (***ou :*** audioconférence), toutes indications utiles étant fournies pour permettre ce mode de participation
Il était précisé que, quel que soit le mode de participation choisi, les réponses devraient être formulées ***(pour les personnes présentes à la réunion ou y participant par visioconférence ou audioconférence)*** ou parvenir au plus tard à mon cabinet le ..... avant 19 heures ***(indiquer l'heure de fermeture du cabinet)*** et que toute réponse postérieure à l'expiration de ce délai ne pourrait pas être prise en considération.
- en outre il a été rappelé aux personnes désirant participer à la consultation par visioconférence (***ou :*** audioconférence) qu'elles devraient, comme l'exige l'article 42-5 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, confirmer par tout moyen le sens de leur vote dans les 48 heures suivant la réunion, donc au plus tard le ....., et qu'à défaut, la décision ne pourrait pas être considérée comme valablement prise.
Après expiration du délai imparti à l'ensemble des copropriétaires pour exprimer leur vote, j'ai procédé au dépouillement qui a donné les résultats suivants :
- M. ....., propriétaire du lot n° 1 : vote favorable ***(L.R avec AR reçue le .....)***
- M. ....., propriétaire du lot n° 2 : vote favorable ***(mail en date du .....)***
- M. ....., propriétaire du lot n° 3 : vote favorable ***(présent à la réunion)***
- M. ....., propriétaire du lot n° 4 : vote favorable ***(exprimé par visioconférence et confirmé par lettre en date du .....)***
- M. ....., propriétaire du lot n° 5 : vote favorable exprimé par visioconférence et confirmé par mail en date du....)
En conséquence la décision ayant recueilli l'unanimité des voix est adoptée.
Le présent procès-verbal auquel sont annexés conformément à l'article 42-5 alinéa 4 du décret du 17 mars 1967 les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote sera annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.
Fait à ..... le .....
Signature du syndic et du copropriétaire du lot n° 3, présent à la réunion.

Mots-Clés : Copropriété - Petites copropriétés - Consultation des copropriétaires - Formule
Copropriété - Réforme de la copropriété - Petites copropriétés - Consultation des copropriétaires (formule)