

LES ASPECTS JURIDIQUES DU PROCÈS-VERBAL D'A.G

1. Moment de l'établissement du procès-verbal

L'article 17 du décret du 17 mars 1967 modifié dispose que «le Procès-verbal doit être signé en fin de séance».

Il en résulte que le procès-verbal est rédigé en cours de séance, à fur et à mesure qu'interviennent les votes des questions mises l'ordre du jour, ou au plus tard en fin de séance.

Nous revenons néanmoins plus loin sur deux problèmes:

Comment faire concrètement pour établir le procès-verbal le signer en fin de séance dans les cas difficiles.

. Comment faire lorsqu'il est impossible de signer le procès verbal en fin de séance.

2. Qu'est-ce que le procès-verbal ?

En copropriété, l'assemblée, organe délibérant, est en principe souveraine en matière de décisions.

Il est donc important que les décisions prises par le syndicat de copropriétaires en assemblée générale soient actées dans un procès verbal, ce document constituant une preuve matérielle de l'existence et du contenu de chaque décision prise par l'assemblée.

L'article 17 alinéas 4 du décret du 17 mars 1967 modifié impose pour assurer la conservation des procès-verbaux dans le temps, que ces derniers soient inscrits «à la suite les uns des autres dans u registre spécialement tenu à cet effet».

Le texte précise qu'il peut être tenu sous forme électronique, à condition, de respecter les dispositions des articles 1316 et suivants d Code civil. Néanmoins, comme nous l'indiquons dans l'encart suivant, un tel «procès-verbal électronique» est impossible à établir.

Au sens actuel du texte, le procès-verbal est un simple relevé d décisions et non plus un compte rendu de séance.

En conséquence, il ne doit plus restituer de manière exhaustive l'intégralité des débats, mais mentionner exclusivement les décisions prises par l'assemblée, autrement dit le texte des résolutions, éventuellement modifié par l'assemblée générale, les votes, qui interviennent sur les questions posées à l'ordre du jour de la convocation, et les réserves éventuelles émises par des copropriétaires opposants ou abstentionnistes.

L'IMPOSSIBLE PROCÈS-VERBAL «ÉLECTRONIQUE»

La loi a prévu la possibilité d'un procès-verbal électronique avec «signature électronique».

C'est bien, mais il faut savoir qu'en l'état actuel, cela reste impossible.

Un procès-verbal électronique n'est pas, en effet, un procès-verbal tapé sur ordinateur avec une signature «scannée», comme on pourrait le croire.

C'est un document numérisé dont le caractère infalsifiable et non modifiable est garanti par une procédure très lourde, totalement inapplicable en l'occurrence. Sans rentrer dans le détail, disons qu'il faudrait que chaque membre du «bureau» (dont on ne connaît pas l'identité avant l'assemblée générale) puisse disposer d'un code (dit «signature électronique») délivré par un organisme spécialisé... avant l'assemblée générale, ce qui est juridiquement et matériellement impossible...

3. Qui rédige le procès-verbal ?

C'est le secrétaire, naturellement.

Néanmoins, il faut savoir qu'un procès-verbal n'est plus vraiment rédigé sur place. Il est souvent pré rédigé, à savoir que le syndic ou celui qui a convoqué la réunion a établi un «pré procès-verbal» qu'il complète ou qu'il modifie (lorsqu'une résolution est amendée, par exemple). En cas de modification du pré procès-verbal, version papier (résolutions amendées ou complétées), il faudra prendre soin de mentionner dans la marge le nombre de mots ajoutés ou supprimés et de faire parapher ces indications par les membres du « bureau» de l'assemblée.

4. Qui signe le procès-verbal ?

Le procès-verbal sera signé par le président de séance, le secréai et les scrutateurs, s'il y en a (article 17 alinéa 1" du décret 17 mars 1967).

Par contre, il est établi de jurisprudence constante (Cour de cassation, 3' chambre, 17 juillet 1986, n° 85-13617), que le défaut (l'une des signatures n'a pas pour effet d'entraîner à lui seul la nullité de l'assemblée, si l'auteur du recours n'apporte pas la preuve l'inexactitude du compte rendu des délibérations.

5. La «force probante» du procès-verbal

Le procès-verbal fait foi de son contenu. En cas de contestations, charge de la preuve incombe au demandeur et peut être apportée p tous moyens légaux:

- par la preuve extrinsèque: témoignage formel de copropriétaires ayant participé aux délibérations;
- par la preuve intrinsèque: l'auteur du recours pourra utiliser, les mentions du procès-verbal quand, par leur invraisemblance ou leur contradiction, elles apportent par elles-mêmes la preuve de la fausseté de leur contenu (Cour de cassation 3' civile, 11 janvier 1977).

6. La rectification du procès-verbal est-elle possible?

La demande de rectification sera adressée auprès des instance signataires du procès-verbal et devra être avalisée lors d'une réuni (suivante, car suivant une jurisprudence constante, sauf en cas de rectification d'une erreur matérielle, la modification du contenu du procès-verbal doit toujours faire l'objet d'une nouvelle délibération (l'assemblée générale (Cour de cassation, 3' civile, 4 juin 1998).

En cas de refus, la demande de rectification peut être portée devra le tribunal de grande instance. Précisons qu'il s'agit d'une construction jurisprudentielle (voir cour d'appel de Paris, 23' chambre 1 3 juillet 2003, revue Administrer, janvier 2004) et qu'elle ne résulte d'aucun texte.

UTILISATION DE L'ARTICLE 8 DU DÉCRET POUR OBTENIR UNE RECTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL

S'il y a, dans un procès-verbal, des erreurs, oublis, approximations, avant d'aller au tribunal, vous pouvez tenter une solution plus souple et moins coûteuse et utiliser les dispositions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 pour obtenir:

La convocation d'une nouvelle assemblée;

— le réexamen, au cours de cette réunion, du procès-verbal. Pour savoir comment utiliser l'article 8 très concrètement, reportez-vous au chapitre 6, point 2 ou en annexe 8 où nous donnons des modèles de lettres.

7. Que doit comporter le procès-verbal?

Commission relative à la copropriété recommande que le procès-verbal, dans son introduction, précise les noms des présents (avec leur pouvoir) et celui des absents ainsi que le nombre de leurs voix.

Le procès-verbal devra en outre rappeler:

- L'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour.
- Puis le texte de chaque résolution, corrigé ou non.
- Pour chaque décision:
 1. le nom et les tantièmes afférents des opposants, ce qui permet au syndic de les individualiser et de leur envoyer le procès-verbal par LRAR, leur permettant par-là même d'exercer un recours en nullité sur la ou les résolutions votées en se fondant sur la base de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. C'est la raison pour laquelle le vote à bulletin secret, lequel ne permet pas d'identifier par nature le votant, est prohibé;
 2. le nom et les tantièmes des abstentionnistes, les abstentionnistes ne pouvant être assimilés par les textes aux votants pour.
- Le résultat des votes. Nécessairement, le résultat des votes est la synthèse du détail du vote. Il doit être indiqué en excluant les formules imprécises — du type «la résolution est adoptée à la majorité, voire à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés» —, pour leur préférer des formules plus précises:
«Les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 étant satisfaites, la résolution est adoptée à la majorité absolue des copropriétaires». Ces mentions sont indispensables pour justifier que la résolution a bien été adoptée à la majorité imposée par la loi, d'autant plus que le président de séance, nous vous le rappelons, doit proclamer le résultat des votes et indiquer les majorités requises.
- Enfin, le procès-verbal devra indiquer les réserves émises par un copropriétaire opposant sur la régularité du vote (pour le détail, voir plus haut).
Toutes les mentions n'ont pour objet que de permettre de déduire, en cas de contestation, « les conditions dans lesquelles le scrutin est intervenu et le sens des votes (cour d'appel de Paris, 19^{ème} chambre, 11 décembre 1997)», le procès-verbal suivant la cour d'appel de Paris devant permettre de déterminer «la position prise par chaque copropriétaire lors d'un scrutin à la simple lecture du procès-verbal».

8. Conséquence de l'absence des mentions légales devant figurer sur le procès-verbal

En droit pur, on doit considérer que si les mentions légales ne figurent pas, il n'y a pas de «décision valablement prise», qu'en conséquence la décision sera nulle.

La jurisprudence est plus libérale, en n'exigeant pas un total respect du formalisme. Pour elle, il est primordial que les mentions du procès-verbal concernant le scrutin soient par elles-mêmes suffisantes pour dégager le sens de chaque vote et identifier les copropriétaires absents ou qui se sont opposés aux résolutions soumises au vote. (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 décembre 1971), sachant que les insuffisances du procès-verbal peuvent être, en cas de litiges, complétées par les indications fournies par la feuille de présence. Seule l'absence des dites mentions est sanctionnée par les tribunaux.

En pratique, nous conseillons aux présidents de séance ainsi qu'aux scrutateurs de respecter à la lettre le texte, car le respect des mentions légales concourt à établir une sécurité juridique parfaite en permettant d'éviter a priori toute action en contestation ou en rectification des décisions.

9. L'absence de reproduction de l'alinéa 2 de l'article 42: faire très attention

Outre les mentions de l'article 17 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 modifié, que nous avons détaillées (voir plus haut), l'article 18 du même texte impose une formalité dont le défaut permet d'agir en annulation pendant dix ans... La notification de la copie de procès-verbal doit, en effet, obligatoirement reproduire en fin de document le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965: «Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.»

Dès lors, si le texte n'est pas reproduit, cela signifie que la notification est « irrégulière », ce qui permet d'engager une action non pas pendant deux mois, mais pendant dix ans. En conséquence, faites attention.