

## Associations et syndic de copropriétaires, que faire en cas de problème lors d'une Assemblée générale ?

Vous craignez la tenue d'une assemblée générale ? N'hésitez plus à faire appel à un commissaire de justice pour vous épauler ou vous rassurer !



Assemblée générale : comment faire appel à un commissaire de justice?

L'assemblée générale (AG) est une réunion -après convocation qui requiert le respect d'un certain fornal sinté le convocation ou d'un syndic d'échanger entre eux sur les activités réalisées au cours de l'année écoulée, sur les projets de l'année à venir (événements, travaux, etc.) et de valider la partie financière.

Au cours de cette réunion, pour prévenir des difficultés ou pour les constater, un ou plusieurs membres peuvent faire appel à un commissaire de justice.

Que ce soit dans le cadre d'une AG de copropriété ou d'une association, le <u>commissaire de justice</u> peut intervenir de deux manières :

- à la demande d'un ou plusieurs membres ce qui nécessitera dans ce cas un consensus avec tous les membres de l'AG pour que le commissaire de justice puisse assister à l'assemblée
- autorisé par ordonnance rendue sur requête, après la demande d'un membre auprès du juge compétent. L'ordonnance fixera les missions du commissaire de justice. Ce recours a l'avantage de rendre la présence du commissaire de justice incontestable et les membres ne pourront s'y opposer.

C'est l'ordonnance du juge qui **fixe le périmètre d'intervention** du <u>commissaire de justice</u> et l'éventail de **ses missions**. Par exemple, constater la tenue de l'AG, la régularité des votes, la retranscription des débats, etc. En l'absence d'ordonnance du juge, il peut arriver qu'un ou plusieurs membres s'opposent à la présence du commissaire de justice.

## Quel est le rôle du commissaire de justice lors d'une Assemblée générale ?

Avant d'assister à l'assemblée générale, le commissaire de justice **prépare son intervention**, sa venue. Le plus souvent, il demande :

- une **copie des lettres de convocation** (première étape à la tenue d'une AG) sur laquelle doit figurer l'ordre du jour
- à **examiner les statuts** pour connaître les **modalités de vote** afin de s'imprégner de l'objet de l'association et de ses règles de fonctionnement
- le contexte, la problématique, en résumé toute source de conflit potentiel, pour que le commissaire de justice puisse anticiper la ou les questions susceptibles d'être posées en AG.

Dans un second temps, le <u>commissaire de justice</u> dresse un constat du déroulement de l'assemblée générale. Le <u>commissaire de justice</u> ne constate que des éléments factuels. Par exemple : le nombre de personnes présentes, l'existence d'un registre, l'ordre du jour, si toutes les questions ont été abordées, le nombre de votes et de votants pour chaque résolution, etc.

Le <u>commissaire de justice</u> constate ensuite **le déroulement de l'assemblée**. Par exemple, si un membre invective le président de l'association. Son rôle n'est pas de constater les débats, ni de les retranscrire, sauf si l'ordonnance du juge le prévoit – dans ce cas-là il est le plus souvent assisté **Publication légale** Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre hallonale des

commissaires de justice (CNCJ) doit assurer

Même s'il n'est pas obligatoire, sauf exception prévu par les statuts, le commissaire de justice rédige un **procès-verbal** à l'issue de chaque assemblée générale. Il est néanmoins **fortement** 

otamment pour pouvoir prouver la teneur des résolutions votées et ainsi obtenMMI ExecutionES

DEJUSTICE Il s'agit d'un document écrit, rédigé par le secrétaire de séance qui reprend les éléments de la convocation, le guorum, l'ordre du jour et les décisions votées pour chaque point.

Comme il est essentiel à titre de preuve, en cas de contestation d'un point ou d'une délibération, le procès-verbal peut être constaté par un commissaire de justice : ce dernier va alors constater que le PV a bien été imprimé et signé par le président et les assesseurs. Dans un arrêt du 16 juin 2021, la cour de cassation a jugé que le procès-verbal établi par un commissaire de justice supplée valablement l'absence de procès-verbal imposé par les statuts.

Le constat dressé par un commissaire de justice en cours d'assemblée générale ou à l'issue de cette dernière est un mode de preuve indiscutable en cas de litige porté devant un tribunal. Il permet à des adhérents ou membres minoritaires de faire valoir leurs droits et aussi d'aider les dirigeants à lutter contre des oppositions systématiques, stériles et sans intérêt visant à faire perdre du temps.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)