

INFORMATIONS SUR LA CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 oblige le syndic de copropriété à convoquer au moins une fois par an l'Assemblée Générale des copropriétaires.

A - QUI CONVOQUER :

Vous convoquerez le propriétaire à l'adresse figurant sur votre fiche de renseignement (voir modèle).

1° / LES EPOUX

S'il s'agit d'un lot qui est la propriété personnelle d'un époux, il faut le convoquer lui seul.
S'il s'agit d'un bien dépendant de la communauté, il faut les convoquer tous les deux.

2° / EN CAS D'INDIVISION, OU D'USUFRUITIER / NU-PROPRIETAIRE

- S'il s'agit d'une indivision après succession, le syndic devra se mettre en rapport avec le notaire chargé du règlement de la succession en lui demandant de faire désigner un mandataire commun par les héritiers.

- Si un lot appartient à un usufruitier et à un nu-propriétaire, le syndic devra convoquer le mandataire commun qui aura été désigné par eux (et qui peut être l'un d'entre eux). Il faudra vérifier que le règlement de copropriété ne contient pas de disposition sur le sujet.
S'il n'y a pas de mandataire commun convoquer les deux.

3° / SI LE LOT APPARTIENT A UNE SOCIETE AUTRE QU'UNE SOCIETE D'ATTRIBUTION

Il faut convoquer le représentant légal de la société en mentionnant les références exactes de la Société.

4° / SI LE LOT A ETE VENDU

Si la vente a été officiellement notifiée au syndic par le notaire, il faut convoquer le nouvel acquéreur.

Si la vente a été notifiée entre l'envoi des convocations et la tenue de l'assemblée générale convoquer le nouvel acquéreur si vous avez le temps.

5° / SI LE LOT A FAIT L'OBJET D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Il faut convoquer les deux parties si l'existence du contrat de location-accession a été notifié au syndic.

6° / SI LE LOT APPARTIENT A UN MINEUR OU A UN MAJEUR INCAPABLE

Il faut convoquer le représentant légal ou le tuteur « *Monsieur..... En sa qualité de représentant légal de.....* »

B - FORMES ET DELAIS DE LA CONVOCATION EN ASSEMBLEE GENERALE

1° / INITIATIVE DE LA CONVOCATION

L'Assemblée Générale doit être réunie au moins une fois par an à l'initiative du syndic dont le mandat n'a pas expiré.

Si le mandat du syndic est expiré, (il ne peut en toute hypothèse dépasser trois ans) il n'a plus compétence pour convoquer l'assemblée.

Le Président du Conseil Syndical peut prendre l'initiative de la convoquer après avoir mis en demeure le syndic par lettre RAR.

Elle peut être convoquée par le syndic sur demande de conseil syndical s'il en existe un, ou sur demande d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix (millièmes) de tous les copropriétaires.

2° / NOTIFICATION DE LA CONVOCATION

La convocation devra être faite :

- soit par lettre recommandée avec avis de réception
- soit par émargement

au moins 15 jours avant la date prévue.

En cas de notification par lettre recommandée avec accusé de réception le délai de 15 jours court à compter du lendemain de la présentation de la lettre à son destinataire.

3° / CONVOCATION PAR LE SYNDIC :

Aucun délai n'est imparti au syndic pour donner suite à la demande de convocation (vérifier le règlement de copropriété).

La convocation n'a pas à être signée par le syndic.

La convocation se fait soit par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 15 jours avant la date prévue, soit par remise contre émargement (voir modèle). Le délai court à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Le syndic conserve la maîtrise de l'ordre du jour mais celui se trouve plus largement ouvert aux copropriétaires qui peuvent exiger en cours d'année l'inscription d'une question à l'ordre du jour (article 10 du décret du 17 mars 1967, voir modèle).

<p style="text-align: center;">LISTES DES DOCUMENTS A ANNEXER A LA CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE</p>
--

**1° / POUR L'APPROBATION DES COMPTES ET LE VOTE DU BUDGET
PREVISIONNEL.**

(Article 11 du décret du 17 mars 1967)

Au cours de l'Assemblée Générale, le syndic fera approuver les comptes de l'exercice écoulé, et voter un budget prévisionnel.

S'il ne fait pas approuver son budget prévisionnel, il est sans droit pour lancer les appels de fonds destinés à couvrir les frais de la copropriété.

ANNEXER :

- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé
- Un état des dettes et des créances et la situation de trésorerie
- Le montant du solde du compte bancaire
- Le budget prévisionnel.

1 Le compte des recettes et des dépenses, ou compte de trésorerie.

Il s'agit d'un relevé général des dépenses engagées et il n'est pas nécessaire de joindre toutes les factures ou justificatifs. Ce compte doit enregistrer les sommes réellement encaissées et réellement déboursées.

- Les recettes ordinaires de gestion courante

Il s'agit des versements des copropriétaires au syndicat

- Les recettes extraordinaires

Il s'agit du fond de roulement s'il en a été institué un, et des provisions versées pour le financement de travaux, de frais de procédure etc.

Il est possible de faire voter en assemblée générale le montant d'une avance permanente d'une trésorerie (article 35 du décret du 17 mars 1967).

Vous proposerez de fixer l'avance de trésorerie à X% du montant du budget prévisionnel. Le montant de cette avance pourra être réajusté chaque année automatiquement par le syndic de façon à ce qu'elle représente toujours le même pourcentage du budget prévisionnel.

Le vote se fera à la double majorité.

MODELE DE POUVOIR.

Exemple

M./ Mme..

POUVOIR

Je soussigné :

Propriétaire du lot n°..... dépendant de la copropriété :

- Nom de la copropriété suivi de son adresse

Donne par la présente, pouvoir à

De, pour moi et en mon nom, se présenter à l'Assemblée Générale du Syndicat de la copropriété de l'immeuble ci-dessus visé, le :

Indication de la date et de l'heure

Lieu de la tenue de l'assemblée ainsi que l'adresse

Pour prendre en mon nom, délibération, prendre toutes les résolutions nécessaires, émettre tous votes, donner tous avis, promettant en ce qui concerne, aveu et ratification, et de me représenter à toutes Assemblées qui seraient convoquées ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas de défaut de majorité pour la première assemblée.

Fait à.. Le.....

BON POUR POUVOIR (Mention manuscrite)

Signature

NB - Loi du 10 juillet 1965 - article 22

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire.

**DOCUMENTS A ANNEXER A LA CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
POUR L'APPROBATION DES TRAVAUX.**

Il est recommandé de fournir plusieurs devis. Cette pluralité s'impose lorsque l'assemblée générale de la copropriété a arrêté un montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

- Le détail des travaux prévus doit être clairement mentionné le prix ferme et définitif.
- Les dates de début et de fin prévisible des travaux doivent être précisés en assemblée générale, de même que l'échéancier des paiements et le montant des appels de fonds.

L'assemblée générale doit également décider à la majorité de l'article 24 de la loi des clauses et conditions du contrat de l'assurance dommage-ouvrage dont la souscription est obligatoire s'il s'agit de gros travaux.

EXEMPLE DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

M.....

M.....

CONVOCATION D'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE :

Date

Cher copropriétaire,

Je vous convie à assister à l'Assemblée Générale Ordinaire de notre copropriété qui se tiendra le (date, heure, lieu)

L'ordre du jour sera le suivant :

Approbation des comptes,
Quitus au Syndic pour sa gestion pour les comptes de l'année...
Renouvellement du mandat du Syndic.
Vote du Budget prévisionnel

Vous trouverez ci-joint les documents justificatifs.

Je vous prie de bien vouloir assister à cette réunion, et, en cas d'empêchement, il vous sera possible de vous faire représenter par une personne de votre choix, autre que le syndic, au moyen du pouvoir ci-joint.

Vous pouvez consulter les pièces concernant la copropriété à mon domicile le

Dans l'attente de vous rencontrer, veuillez croire, Cher copropriétaire, à mes meilleurs sentiments.

EXEMPLE DE PROCES VERBAL D'UNE ASSEMBLEE GENERALE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE
ET LE
A

Les copropriétaires de l'immeuble ... se sont réunis sur convocation du syndic.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, lors de son entrée dans la salle de réunion, par chacun des copropriétaires présents ou représentés, agissant soit en son nom personnel, soit comme mandataire.

Sont présents et représentés.....

La constitution du bureau est soumise au vote de l'assemblée générale :

Président fait acte de candidature : M x

Vote pour :

Vote contre :

S'abstient

Scrutateurs font acte de candidature : M. X

Vote pour :

Vote contre :

S'abstient :

Secrétaire :

Vote pour :

Vote contre :

S'abstient :

1^{ère} résolution : Approbation des comptes : votes pour :, votes contre :.....

S'abstient :.....

Les comptes sont approuvés.

2^{ème} résolution : Quitus donné au Syndic pour sa gestion : votes pour :, votes contre :

S'abstient :

Le quitus a été donné au Syndic.

3^{ème} résolution : Renouvellement du mandat du Syndic : votes pour :, votes contre :

S'abstient :

Le syndic est renouvelé dans son mandat pour Ans à compter de ce jour.

4^{ème} résolution : Vote du Budget prévisionnel : votes pour :, votes contre :.....,

S'abstient :.....

Le budget prévisionnel est donc voté.

Plus rien n'étant à délibérer la séance est levée à (indication de l'heure)

Le Président

Le Secrétaire

Les Scrutateurs

LOI DU 10/07/65-ART.42(COMPLETE PAR LES LOIS DES 31/12/85 ET 21/07/94)

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéances, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans des délais de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans des délais de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.