

L'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE

CONVOCATION

FICHE EXPLICATIVE

L'assemblée est en principe convoquée par le syndic. Elle se réunit au moins une fois chaque année (art. 7, Décret 17 mars 1967). La convocation doit indiquer le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour (art. 9, al. 1, Décret 17 mars 1967).

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé ou émargement.

En fonction de la nature de la décision inscrite à l'ordre du jour, un certain nombre de documents doivent être notifiés en même temps que cette convocation. C'est l'article 11 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit ces notifications.

(voir ci-après).

CONVOCATION EN ASSEMBLEE GENERALE

FICHE EXPLICATIVE SUR LES CONVOCATIONS EN ASSEMBLEE GENERALE

A/ Qui convoquer :

Vous convoquerez le propriétaire à l'adresse figurant sur votre fiche de renseignements.

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'UN USUFRUITIER ET D'UN NU-PROPRIETAIRE

S'il s'agit d'une indivision après succession, les héritiers devront désigner un mandataire commun (qui peut-être l'un d'eux ou un tiers).

Si les héritiers ne s'entendent pas, le syndic devra faire désigner ce mandataire commun par le Président du Tribunal de Grande Instance sur le fondement de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Le recours à un avocat sera nécessaire. Le syndic demandera ensuite au notaire chargé du règlement de cession le remboursement des honoraires de l'avocat.

Une fois ce mandataire commun désigné, c'est lui que le syndic devra convoquer (sauf disposition contraire – à vérifier – du règlement de copropriété).

3° / SI LE LOT APPARTIENT A UNE SOCIETE AUTRE QU'UNE SOCIETE D'ATTRIBUTION, PAR EXEMPLE UNE S.C.I.

Il faut convoquer le représentant légal de la société.

4° / SI LE LOT A ETE VENDU

Si la vente a été officiellement notifiée au syndic, il faut convoquer l'acquéreur, nouveau copropriétaire, sinon il peut y avoir nullité de l'assemblée.

5° / SI LA COPROPRIETE COMPREND DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les questions relevant des parties communes spéciales feront l'objet d'une assemblée spéciale à laquelle seront convoqués seulement les copropriétaires concernés.

6° / SI LE LOT A FAIT L'OBJET D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

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

De la signature du contrat à la levée de l'option, le vendeur dispose du droit de vote pour toutes les décisions concernant les réparations relatives au gros œuvre, ou portant sur un acte de disposition sur les parties communes.

L'accédant dispose du droit de vote pour toutes les autres décisions (entretien et réparations courantes notamment).

7° / SI LE LOT APPARTIENT A UN MINEUR OU A UN MAJEUR INCAPABLE

Il conviendra de convoquer le représentant légal ou le tuteur.

B/ Formes et délais de la convocation en Assemblée Générale :

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 est en cours de validité.

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

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus ci-dessus l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

2° / NOTIFICATION DE LA CONVOCATION

La convocation devra être faite :

- soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- soit par remise contre récépissé ou émargement

Au moins 15 jours avant la date prévue.

Une assemblée générale de copropriétaires n'a pas le droit de dispenser le syndic de procéder de cette façon.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.