Image not found or type unknown

Le formalisme de la convocation à une assemblée générale des copropriétaires

publié le **29/01/2015**, vu **10631 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L'assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée dans certaines conditions de forme et de délai.

L'assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée dans certaines conditions de forme et de délai.

Aux termes de l'article 22 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, « le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement […] des assemblées générales ».

En outre, le décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 contient de nombreuses précisions.

Qui peut convoquer l'assemblée ?

Le droit et l'obligation de convoquer l'assemblée générale appartiennent normalement au syndic en exercice. A cette fin, il doit procéder aux formalités de convocation.

En effet, l'assemblée générale ne peut se constituer spontanément ; même un huissier de justice n'a pas le pouvoir de convoquer une telle assemblée (CA Paris, 19 sept. 1990, n° Jurisdata : 1990-023459).

Le droit de convoquer l'assemblée générale constitue une obligation pour le syndic, soit qu'il s'agisse de la convocation de l'assemblée annuelle, soit de travaux urgents de sauvegarde de l'immeuble.

Toutefois, la convocation peut avoir été demandée au syndic par le conseil syndical ou par un groupe de copropriétaires.

Lorsque le syndic néglige ou refuse de convoquer l'assemblée générale, il se trouve en état de carence.

Contenu de la convocation à l'assemblée générale

La convocation doit comporter plusieurs informations :

- Le lieu ;
- La date et l'heure ;
- L'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée ;
- Le rappel des modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, en fonction de la nature des questions inscrites à l'ordre du jour, certains documents

justificatifs doivent être adressés aux copropriétaires, afin qu'ils puissent voter en toute connaissance de cause, au plus tard en même temps que la convocation.

Ces pièces sont énumérées à **l'article 11 du décret du 17 mars 1967** qui distingue les pièces qui doivent être notifiées **pour la validité de la décision** de celles devant être produites pour **l'information des copropriétaires**.

L'assemblée générale tenue sans que ces documents aient été notifiés encourt la nullité et ce, même si les copropriétaires ont été informés par d'autres voies, ou que l'absence de notification ne leur a pas été préjudiciable (Cass. 3ème Civ.14 janvier 1998, n° Jurisdata : 1998-000286).

Notification de la convocation à l'assemblée générale

Conformément à l'article 64 du décret du 17 mars 1967, la notification de cette convocation doit revêtir la forme écrite et être transmise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mais peut aussi valablement résulter d'une remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Un troisième mode de notification de la convocation à l'assemblée générale a été admis depuis 2007 : la télécopie avec récépissé.

Ces modes de convocation sont exclusifs de tout autre.

Toutefois, suite à une forte demande de la part des syndics de copropriété, la loi ALUR récemment votée permet aux copropriétés qui le souhaitent de communiquer valablement via internet, par exemple par mails, des documents relatifs à la gestion de l'immeuble.

Cette nouveauté est retranscrite par le nouvel article 42-1 de la loi de 1965 qui dispose que :

"Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique."

En revanche, d'autres modes de notification sont toujours considérés comme irrecevables ; par exemple, la convocation par lettre simple, par lettre recommandée sans demande d'avis de réception, par affichage, etc.

Les délais de convocation à l'assemblée générale

Le délai de convocation constitue un délai de réflexion, de consultation et de concertation pour les copropriétaires.

Dès lors, l'article 9 du décret de 1967 édicte que la convocation doit parvenir au moins 21 jours avant la date de l'assemblée.

Le non respect de ce délai, même pour un seul jour, entraîne la nullité de l'assemblée générale, sans qu'il soit nécessaire, pour le copropriétaire qui s'en prévaut, de justifier d'un dommage causé par cet envoi tardif.

Ce délai n'est pas applicable en cas de travaux urgents, de catastrophe technologique ou s'il s'agit d'une seconde assemblée générale devant statuer à la majorité simple.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés