

L'assemblée générale de copropriété

publié le 21/11/2017, vu 922 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

L'assemblée générale de copropriété est l'instance décisionnelle dans toute copropriété. Elle constitue une émanation directe du syndicat des copropriétaires. Ces derniers, regroupés d'office dans ce même syndicat, se retrouvent en assemblée générale pour prendre les décisions afférentes à la gestion de la copropriété.

I. La composition de l'assemblée générale

Tout copropriétaire étant de droit membre du syndicat, aucun des copropriétaires ne saurait être exclu du droit de participer aux assemblées générales. Elle se réunit au moins une fois l'an pour se prononcer sur toutes les questions relatives à l'organisation, au fonctionnement et à la gestion de la copropriété.

L'assemblée générale est seule à exercer le pouvoir de décision sous réserve du respect des majorités requises, même si certains copropriétaires ne sont ni présents, ni représentés.

Il existe plusieurs cas particuliers :

- En cas de location accession : L'accédant est en principe assimilé à un copropriétaire. Il participe aux assemblées générales. Le droit de vote lui appartient sauf :
 - pour les décisions concernant les travaux de réparation ou d'amélioration des éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'ouvrage, des éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, qui incombent au vendeur,
 - pour les actes de disposition visés aux articles 26 et 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le vendeur, qui est encore propriétaire, dispose du droit de vote pour les grosses réparations qui restent à sa charge et pour les actes de dispositions. (exemple : vente d'une partie commune...).
- Changement de propriétaire d'un lot : Tant que le transfert de la propriété d'un lot n'a pas été notifié au syndic, l'ancien propriétaire conserve cette qualité à l'égard du syndicat et c'est lui qui doit être convoqué aux assemblées générales.
- Lot en indivision ou en usufruit : Les intéressés sont représentés par un mandataire commun, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété.
- Société copropriétaire de lots : Chaque associé participe à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

- En cas de location :les locataires ne sont pas admis à participer individuellement aux réunions de copropriété. Toutefois les associations déclarées de locataires peuvent assister et formuler des observations, sans pourtant avoir droit de vote.

II. La convocation à l'assemblée générale

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale au moins une fois par an (article 7 du décret de 1967). Mais il peut le faire toutes les fois qu'il l'estime nécessaire ainsi qu'à la demande des copropriétaires (représentant au moins 1/4 des voix) ou du conseil syndical.

La lettre électronique recommandée est autorisée. La convocation peut se faire par écrit, mais aussi depuis le décret du 21 octobre 2015, par voie électronique, grâce à la lettre recommandée électronique:

- Par courrier "classique" : le courrier est adressé soit par lettre recommandée avec accusé réception (LRAR), soit remise contre émargement, envoyée 21 jours avant la réunion (le point de départ du délai court le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire). Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

- Par voie électronique : cela prend la forme d'une lettre recommandée électronique.

- L'envoi par fax est supprimé par ce même décret.

Le copropriétaire doit avoir donné son accord pour recevoir les convocations, ou tout autre courrier par la voie électronique.

Le courrier doit contenir :

- le lieu, la date, l'heure de la réunion,

- l'ordre du jour précis établi par le syndic.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont celles dont l'inscription a été demandée au syndic par tout copropriétaire, par lettre recommandée, à tout moment depuis la dernière assemblée. Selon les questions inscrites à l'ordre du jour, certains documents annexes doivent être obligatoirement communiqués, au plus tard en même temps que l'ordre du jour (article 11 du décret du 17 mars 1967).

III. Les modalités de vote au cours de l'assemblée générale

Il est possible pour tout copropriétaire ne pouvant être présent de se faire représenter par un copropriétaire ou toute personne de votre choix, à l'exception du syndic, son conjoint, son partenaire pacsé et ses préposés qui ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

[Lire la suite](#)