



Assemblée générale et action des copropriétaires contre le syndicat

publié le 12/05/2015, vu 3311 fois, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

Pour autant, s'il apparaît que les assemblées générales ont été irrégulièrement tenues en raison d'un non-respect des formalités exigées, les copropriétaires disposent de la possibilité d'effectuer notamment un recours contre les assemblées générales.

Par définition, le syndic en tant que représentant et mandataire du syndicat, gère l'immeuble au nom des copropriétaires.

Il assiste, conseille et informe les copropriétaires si tel est le besoin sur toute question concernant la gestion de la copropriété.

En outre, l'une des missions principales dont est investi le syndic, est de préparer les assemblées générales auxquelles les copropriétaires sont invités à y assister par le biais d'une convocation individuelle leur permettant ainsi de connaître en particulier les sujets inscrits à l'ordre du jour et sur lesquels il convient de débattre.

Pour autant, s'il apparaît que les assemblées générales ont été irrégulièrement tenues en raison d'un non-respect des formalités exigées, les copropriétaires disposent de la possibilité d'effectuer notamment un recours contre les assemblées générales.

1. Obligation du syndic de convocation aux assemblées générales

1. Modalités de la convocation à l'assemblée générale

Le syndic prépare les assemblées générales. Il lui appartient de préparer le budget prévisionnel du syndicat, de faire établir des devis lorsque des travaux sont envisagés, de proposer des contrats ou de recommander le choix d'une procédure.

Le syndic doit vous notifier, en tant que copropriétaire, en même temps que la convocation à l'assemblée générale, l'ensemble des documents sur lesquels vous aurez à vous prononcer :

- comptes de la copropriété
- budget prévisionnel

- conditions essentielles des devis des travaux
- contrat du syndic en cas de renouvellement

Le syndic doit tenir à votre disposition, au moins un jour ouvré entre la date d'envoi de la convocation et la date de l'assemblée, toutes les pièces justificatives des charges de la copropriété (factures, contrats...).

Quant à la convocation à l'assemblée générale, celle-ci doit avoir lieu au moins une fois par an mais si le syndic le juge nécessaire ou à la demande des copropriétaires, il est possible d'organiser davantage d'assemblées générales au cours de l'année.

La convocation à l'assemblée générale prend la forme généralement d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée individuellement à l'ensemble de copropriétaires ou à défaut remise en main propre contre émargement.

Cette convocation à l'assemblée générale doit être adressée au moins quinze jours avant la date prévue.

Son contenu est strictement réglementé. Il comprend :

- le lieu, la date et l'heure de la réunion. Sauf disposition contraire du règlement de copropriété, la réunion doit se faire dans la commune où se situe l'immeuble
- l'ordre du jour précis établi par le syndic, avec chaque question devant être soumise à l'assemblée ;
- l'indication des modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées en assemblée générale ;
- toutes les pièces nécessaires aux copropriétaires pour apprécier la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre, et dont l'énoncé figure à l'ordre du jour

Ces pièces font l'objet d'une liste réglementée : certaines conditionnent la validité de la décision (par exemple, les contrats et devis pour les travaux à voter, le ou les projets de contrat du syndic en cas de désignation du syndic, le ou les projets de résolution ; de certaines questions portées à l'ordre du jour) ; d'autres pièces sont nécessaires à l'information du copropriétaire (ex : les annexes du budget prévisionnel, l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire).

L'assemblée générale ne peut pas se prononcer sur un sujet qui n'est pas préalablement inscrit à l'ordre du jour. Le syndic doit tenir compte de l'ensemble des demandes qui ont pu lui être adressées par les copropriétaires ou le conseil syndical (par lettre recommandée avec avis de réception) pendant la période écoulée depuis la précédente assemblée et jusqu'à l'envoi de la nouvelle convocation.

2. Déroulement de l'assemblée générale

Une feuille de présence permet à chacun de copropriétaires d'apposer sa signature ou à défaut celle des mandataires représentant les copropriétaires absents.

Cette feuille de présence permet de comptabiliser le nombre de votes et de déterminer si la majorité a été requise. En effet, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote part dans les parties communes.

Le syndic est investi de l'obligation de rédiger le procès-verbal au terme de l'assemblée générale comportant le résultat de chacun des votes.

Les décisions prises lors de l'assemblée générale s'imposent à l'ensemble des copropriétaires et le syndic doit exécuter les décisions prises.

Le syndic notifie aux copropriétaires les décisions prises par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Toutefois, les décisions prises lors de l'assemblée générale peuvent être annulées.

2. Recours des copropriétaires

Action en nullité de l'assemblée générale

Les copropriétaires qui prennent part aux divers sujets afférents à la gestion de la copropriété lors de l'assemblée générale disposent de la possibilité de saisir la justice par le biais d'une action contre le syndicat en nullité des décisions prises lors de l'assemblée générale, et ce pour divers motifs.

En effet, si les formalités légales n'ont pas été respectées ou si l'un des copropriétaires n'a pas été convoqué, les autres copropriétaires peuvent effectuer une action en justice contre le syndicat devant la juridiction compétente aux fins d'annulation de l'assemblée générale.

De plus, si les votes n'ont pas été correctement comptabilisés, les copropriétaires peuvent contester ces votes par le biais d'une action en justice.

In fine, si l'assemblée générale a pris une décision qui ne rentre pas dans les attributions du syndicat, les copropriétaires peuvent également contester ces décisions en justice.

Si vous êtes copropriétaires et que vous estimez que les assemblées générales sont irrégulières pour divers motifs, vous pouvez ainsi introduire une action en justice et pour ce faire vous avez la possibilité de contacter :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58

marc.wahed@gmail.com