



RESPONSABILITE DU SYNDIC EN CAS DE NON RESPECT DU DELAI DE 21 JOURS POUR LA CONVOCATION A L'ASSEMBLEE

publié le 30/10/2017, vu 11053 fois, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

Par définition, la convocation de l'assemblée générale de copropriété par le syndic de copropriété doit respecter certaines règles de forme, notamment en cas de contestation ultérieure par les copropriétaires des décisions prises. A ce titre, la responsabilité du syndic peut être engagée en cas de non-respect d'une des formalités de forme à savoir le respect d'un délai minimum de 21 jours pour la convocation à l'assemblée générale

Par définition, la convocation de l'assemblée générale de copropriété par le syndic de copropriété doit respecter certaines règles de forme, notamment en cas de contestation ultérieure par les copropriétaires des décisions prises.

A ce titre, la responsabilité du syndic peut être engagée en cas de non-respect d'une des formalités de forme à savoir le respect d'un délai minimum de 21 jours pour la convocation à l'assemblée générale.

En vertu de l'article 7 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale de copropriété doit se réunir au moins une fois par an, en principe sur convocation du syndic.

En outre, le syndic peut aussi convoquer l'assemblée chaque fois qu'il le juge nécessaire pour la bonne gestion de l'immeuble.

En effet, la convocation à l'assemblée générale doit parvenir au moins 21 jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée ou par remise en main propre contre récépissé.

Le non-respect de ce délai entraîne la nullité de l'assemblée générale et la mise en œuvre de la responsabilité du syndic pour non-respect de ce délai.

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

Au surplus, par un arrêt en date du 19 décembre 2007, la troisième chambre civile de la Cour de

cassation a posé le principe selon lequel « Les convocations à une assemblée générale (AG) de copropriété doivent être notifiées 21 jours au minimum à l'avance. Ce délai part du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, et non du jour même. A défaut, la responsabilité du syndic peut être engagée en cas de non-respect d'une des formalités de forme à savoir le respect d'un délai minimum de 21 jours pour la convocation à l'assemblée générale. »

Indifféremment de la qualité du copropriétaire, qu'il ait été présent ou défaillant lors de la tenue de l'assemblée générale, tout copropriétaire peut demander la nullité de l'assemblée générale et par ricochet engager la responsabilité du syndic pour non-respect du délai minimum de 21 jours.

Si vous estimez que le délai de 21 jours n'a pas été respecté entre l'envoi de la convocation à l'assemblée générale et la tenue effective de cette assemblée, vous pouvez ainsi contester cette assemblée générale en contactant :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58/ Fax : 09.81.40.89.53