



Notification d'un procès verbal d'une assemblée générale sans qualité de syndic

Par **Tinecat**, le **29/08/2025 à 13:58**

Bonjour,

La notification d'un procès verbal d'une assemblée générale de copropriété n'avait pas été rédigée et envoyée par le syndic nouvellement élu lors de cette AG , qui avait donc la qualité de syndic , mais par l'ex-syndic, devenu tier, dont le mandat était expiré lors de l'envoi de ses convocations et depuis plus de 2 mois, au jour de la tenue de cette AG.

Pour une demande d'annulation de cette assemblée générale illicite ,est-ce le délai de 2 mois de l'article 42 de la loi de 1965 qui s'applique ou celui de 5 ans de l'article 2224 du Code Civil ou bien ni l'un, ni l'autre, car la notification n'a pas été effectuée conformément aux dispositions légales, à savoir par un syndic , ayant cette qualité et en raison d' une assemblée générale tenue par un syndic dépourvu de mandat?

Par **Lingénu**, le **29/08/2025 à 14:35**

Si l'assemblée a été convoquée par un syndic dont le mandat avait expiré, cette assemblée est annulable.

Une demande d'annulation n'est recevable que si elle est présentée par un copropriétaire n'ayant pas participé à l'assemblée ou s'étant opposé à toutes les résolutions.

Le délai de forclusion est de deux mois. Il court à compter de la notification du procès verbal. La qualité de l'expéditeur du procès verbal est sans importance. Ce peut être n'importe qui. Seul importe le contenu de l'envoi.

La notion de « tenue de l'assemblée par le syndic » n'a pas de sens. L'assemblée est présidée par un copropriétaire. Le syndic, sauf décision contraire prise par l'assemblée, en est le secrétaire. La jurisprudence considère qu'un candidat au mandat de syndic peut valablement exercer la fonction de secrétaire.

Par **Tinecat**, le **29/08/2025 à 22:49**

La notification n'avait pas été faite à la diligence du syndic en exercice mais par un ex-syndic devenu tier, qui n'avait plus le droit de gérer la copropriété et d'envoyer les convocations.

IL y avait eu une non conformité ou irrégularité au regard de l'article 42 qui dispose :

[color=#3192c5;]Article 42[/color]

Version en vigueur du 24 juillet 1994 au 01 janvier 2002

[Modifié par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 \(\) JORF 24 juillet 1994](#)

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de **la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.**

Par **Lingénu**, le **29/08/2025 à 23:49**

Je maintiens que la seule chose qui importe est que les procès verbaux aient été notifiés par lettre recommandée aux opposants et défaillants.

« à la diligence du syndic » veut dire que le syndic en est responsable. S'il s'est arrangé avec l'ancien syndic pour que celui-ci s'en charge, ce n'est pas une irrégularité. Si c'est mal fait, c'est le nouveau syndic qui en est responsable. C'est tout. Ce travail peut d'ailleurs être sous-traité à une entreprise de services.

En ce qui concerne les convocations, celui qui convoque est celui qui signe la lettre de convocation. Pour éviter une irrégularité lorsque le mandat du syndic a expiré, la lettre de convocation peut être signée par le président du conseil syndical, voire un copropriétaire quelconque, qui est habilité à convoquer lorsqu'il n'y a plus de syndic, le travail matériel de rédaction, d'impression et d'envoi des plis pouvant très bien être accompli par celui qui n'est plus syndic.