

La convocation à l'assemblée générale de copropriété

La convocation à une assemblée générale de copropriété est soumise à un formalisme strict. Il est d'autant plus important de maîtriser ces règles que leur irrespect est bien souvent sanctionné par la nullité de l'assemblée.

Afin d'illustrer ce formalisme exacerbé, cette fiche pratique rappelle les modalités de convocation d'une assemblée générale : la forme et le délai de la convocation, ainsi que son contenu. La question de la personne titulaire du droit de convoquer ne sera pas abordée ici. Elle a fait l'objet d'un article complet dans notre numéro de mai 2015 (n°758).

LA FORME ET LE DÉLAI DE LA CONVOCATION

SOUS QUELLE FORME ?

La convocation à l'assemblée peut être notifiée aux copropriétaires :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé ;
- par remise contre récépissé ou émargement ;
- depuis la loi ALUR, par voie électronique mais uniquement si le copropriétaire en a auparavant accepté expressément le principe (c'est-à-dire si le syndic dispose d'une preuve de l'accord du copropriétaire concerné pour recevoir ses convocations par courrier électronique).

A QUELLE ADRESSE ?

En cas de changement de domicile, les copropriétaires doivent notifier au syndic, par lettre recommandée AR ou par télécopie avec récépissé, leur nouveau domicile réel ou élu. A défaut, le syndic peut valablement adresser les notifications au dernier domicile notifié.

DANS QUELS DÉLAIS ?

La convocation doit être délivrée « au moins 21 jours » avant la date de la réunion sauf cas d'urgence et à moins que le règlement de copropriété n'ait fixé un délai plus long. Le non-respect du délai de convocation peut être sanctionné par la nullité de l'assemblée.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés .

LE CONTENU DE LA CONVOCATION

QUELLES MENTIONS ?

La convocation doit contenir obligatoirement :

- le lieu de la réunion (conformément au règlement de copropriété et aux stipulations éventuelles du contrat de syndic) ;
- les date et heure de la réunion ;
- l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Il est établi en concertation avec le conseil syndical.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale .

**ATTENTION
À L'ORDRE DU JOUR**

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Les « questions diverses » qui figurent souvent à la fin de l'ordre du jour ne peuvent donner lieu qu'à discussion. Une question non inscrite à l'ordre du jour peut être examinée par l'assemblée générale, mais elle ne peut pas donner lieu à un vote .





QUELS SONT LES DOCUMENTS À JOINDRE ?

Ces documents doivent être notifiés aux copropriétaires au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

DOCUMENTS NÉCESSAIRES POUR LA VALIDITÉ DE LA DÉCISION

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général**, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
- Le projet de budget** présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
- Les conditions essentielles du contrat** ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;
- Le ou les projets de contrat du syndic**, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
- Le projet de convention**, ou la convention, mentionné à l'article 39 ;
- Le projet de règlement de copropriété**, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée à établir ou à modifier ces actes ;
- Les projets de résolution :**
 - lorsque l'assemblée est appelée à statuer ;
 - ceux tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
 - ceux mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;
- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire** lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;
- Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc** lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;
- Le projet de convention et l'avis du conseil syndical** mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;
- La situation financière** du ou des services dont la suppression est envisagée.

DOCUMENTS INFORMATIFS

- Les annexes** au budget prévisionnel ;
- L'état détaillé des sommes perçues** par le syndic au titre de sa rémunération ;
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ;
- Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical et le bilan établi par le conseil syndical ;
- En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, **le projet d'état individuel de répartition des comptes** de chaque copropriétaire ;
- L'état actualisé des lots délaissés.**

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Fiche pratique rédigée par Kévin TRODOUX
Président associé de Pierre Bretevil SAS - Chargé d'enseignement à l'Université