

## Assemblées générales à la demande d'un copropriétaire

### UN NOUVEAU DROIT POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Parmi toutes les novations de la loi ELAN, apparaît un droit supplémentaire pour les copropriétaires : **le droit à la convocation d'une assemblée générale à la demande.**

Dans la pratique, il n'est pas nouveau qu'un ou plusieurs copropriétaires demandent au syndic la convocation d'une assemblée générale spéciale en vue d'obtenir une autorisation de travaux ou occasionnellement pour d'autres sujets. Les textes ne prévoyaient rien à ce sujet et jusqu'à la loi ELAN, la demande était soumise à la bonne volonté du syndic et à sa disponibilité ; les frais engendrés étant évidemment mis à la charge du demandeur.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, il s'agira d'un droit pour le copropriétaire créé par l'article 17-1 AA nouveau de la loi du 10 juillet 1965. Pour que ce droit ne soit pas un vœu pieu, le nouvel article 8-1 du décret du 17 mars 1967 impose méthode et délais mais aussi un garde-fou : la demande ne pourra concerner que les droits et obligations du copropriétaire, le demandeur ne pourrait donc faire porter à l'ordre du jour un contrat concurrent du syndic ou tout autre sujet à considérer comme d'intérêt collectif.

Cette limitation est inscrite dans la loi et rappelée à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 sous forme d'une mission de contrôle pour le syndic qui ne porte à l'ordre du jour que les questions relatives aux droits et obligations des demandeurs. Cela sous-entend aussi qu'il n'est pas possible pour le syndic de profiter de cette convocation pour y insérer des questions supplémentaires d'intérêt général. Cette contrainte pourrait être une source de difficultés pour le point d'information relatif à la réalisation de travaux d'accessibilité en parties communes au frais du demandeur ou pour la création de bornes de recharge de véhicules électriques dans le cadre du « droit » à la prise lorsque le syndicat souhaite s'opposer à ces travaux.



## NE PAS CONFONDRE AVEC LA CONVOCATION DE DROIT DE L'ARTICLE 8 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967

Il est important de ne pas confondre ce nouveau droit avec la possibilité dont disposaient déjà et disposent encore le conseil syndical et un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires d'imposer au syndic la convocation d'une assemblée générale aux frais du syndicat leur permettant de soumettre au vote une ou plusieurs questions d'intérêt général.

### DANS LA PRATIQUE

**Le syndic doit informer les copropriétaires de ce nouveau droit** en reproduisant l'article 10 du décret sur tous les appels de fonds.

Le copropriétaire qui souhaite obtenir une assemblée devra faire une demande en recommandé avec accusé de réception en joignant le ou les projets de résolutions à porter à l'ordre du jour ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à une décision éclairée de l'assemblée.

Le texte prévoit la possibilité d'une demande collective de plusieurs copropriétaires. Dans ce cas la demande devra aussi spécifier la répartition du coût de l'assemblée générale entre les copropriétaires demandeurs ; à défaut le syndic réparti à parts égales et non sur la base de tantièmes.



A réception, le syndic dispose de 15 jours pour transmettre un devis estimatif des frais à prévoir pour la convocation, la tenue de l'assemblée et la diffusion du procès-verbal. Il s'agit évidemment d'une évaluation, la durée ou le nombre de procès-verbaux à notifier ne pouvant être connu précisément d'avance. Le syndic a tout intérêt à préciser très clairement qu'il s'agit d'un estimatif.

A réception du règlement de la provision, le syndic ne dispose que de 45 jours pour tenir l'assemblée générale, ce qui impose un envoi des convocations sous 15 jours maximum ; un délai de 30 jours entre la convocation et la tenue étant délai raisonnable sans beaucoup de marge, voire insuffisant en situation de copropriétaires résidant à l'étranger ou DOM-TOM.

### UNE CONTRAINTE DE DISPONIBILITÉ POUR LE SYNDIC

Tel qu'est rédigé l'article 8-1 du décret, « Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires. », il s'agit d'une obligation de résultat dont le syndic n'a même pas la maîtrise du point de départ, le ou les demandeurs n'étant pas contraints sur le délai de règlement de la provision.

Que se passera-t-il si le syndic n'a aucune disponibilité de date sur la période imposée ou qu'il est simplement en vacances ?

*Fiche pratique rédigée par Mathieu GILBERT, Formateur en Immobilier*