

# L'assemblée générale des copropriétaires

## 1. La convocation (partie 1)

**S**elon l'article 7 du décret du 17 mars 1967, dans chaque syndicat de copropriétaires doit se tenir chaque année au moins une assemblée générale. Bien sûr, cette règle pose un minimum. Le règlement de copropriété pourrait prévoir des assemblées générales plus fréquentes. Mais surtout, l'assemblée générale peut être convoquée n'importe quand dans l'année, en fonction des nécessités, du moment que la personne qui convoque est habilitée à le faire.

### 1. Qui convoque l'assemblée générale ?

Ce droit appartient d'abord en priorité au syndic (articles 7 et 8 du décret de 1967). Il est seul juge de l'opportunité de réunir l'assemblée générale et c'est lui qui doit alors procéder aux formalités de convocation. Dans certains cas, la convocation par le syndic n'est plus simplement un droit mais elle devient une obligation :

- dans le cadre de la convocation minimale annuelle obligatoire ;
- en cas de réalisation de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (article 37 du décret) ;
- convocation demandée par le conseil syndical ou un groupe de copropriétaires : en effet, selon l'article 8 du décret de 1967, le syndic est obligé de convoquer l'assemblée générale lorsque le conseil syndical le demande ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires représentant le quart des voix du syndicat le demandent. Cette demande doit être effectuée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception et doit préciser les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Attention dans ces hypothèses, c'est bien le syndic qui doit convoquer.

Ce droit de convoquer l'assemblée générale appartient également au président du conseil syndical (d'où l'intérêt de désigner un conseil syndical et un président du conseil syndical). Ce droit du président n'existe que dans l'hypothèse vue plus haut où le conseil syndical a demandé au syndic de convoquer l'assemblée et que celui-ci ne l'a toujours pas fait huit jours après une mise en demeure. Le président du conseil syndical peut alors convoquer lui-même l'assemblée mais il doit alors notifier l'ordre du jour au syndic.

Enfin, le droit de convoquer l'assemblée générale appartient également à tout copropriétaire mais il suppose que plusieurs conditions soient réunies (article 8 du décret de 1967). Il faut qu'il n'existe pas de conseil syndical ou que ses membres n'aient pas été désignés ou que le président du conseil syndical ne convoque pas l'assemblée générale en cas de défaillance du syndic. Enfin, un copropriétaire doit saisir le président du tribunal de grande instance et le juge en fonction des explications des parties, habilite un copropriétaire (pas nécessairement le demandeur à la procédure) ou un mandataire de justice, pour procéder à la convocation. Bien entendu, on imagine bien que cette situation n'arrive que dans les cas de crise.

### 2. Le contenu de la convocation

La convocation est nécessairement écrite. Elle comprend :

- l'indication du lieu, de la date et de l'heure de la réunion ;
- l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises au vote de l'assemblée. Les questions doivent être claires précises et chaque question doit justifier une réponse relevant d'une majorité spécifique. On ne peut voter sur une question ne figurant pas dans l'ordre du jour. On peut retirer une question de l'ordre du jour mais seulement après un vote à la majorité de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés). La rubrique questions diverses ne peut donner lieu à aucun vote mais seulement à une discussion ;
- le rappel des modalités de consultation des pièces justificatives de charges.

L'article 11 du décret de 1967 oblige à notifier en même temps que la convocation, toute une série de documents nécessaires à la validité de la décision (par exemple : l'état financier, le compte de gestion, le projet de budget, les contrats à approuver...). Le même texte prévoit ensuite une série de document à joindre pour l'information des copropriétaires (annexes du budget, les avis du conseil syndical...). ■