

L'assemblée générale des copropriétaires La convocation (partie 2)

3. Quelle forme peut prendre la convocation ?

L'article 64 du décret du 17 mars 1967 prévoit la convocation :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- par télécopie avec récépissé (si le copropriétaire a donné son accord) ;
- par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

4. Quand doit-on convoquer l'assemblée générale ?

C'est l'article 9 du décret du 17 mars 1967 qui précise : « Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long ».

Si le délai n'est pas respecté, un copropriétaire concerné peut saisir le juge pour demander la nullité de l'assemblée générale toute entière. En effet, le délai légal est institué pour permettre à chaque copropriétaire de bien préparer l'assemblée générale et donc de prendre connaissance de tous les documents pour voter en toute connaissance de cause. Le point de départ du délai dépend du mode de convocation utilisé (article 64 du décret) :

- en cas de convocation par lettre recommandée : le délai court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre au domicile du destinataire (même si le copropriétaire est absent et ne va pas retirer la lettre) ;
- en cas de convocation par télécopie : le délai court à compter du lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire ;
- en cas de remise de la convocation contre récépissé ou émargement : le point de départ du délai est le jour de la remise.

Ce principe des 21 jours comporte des exceptions :

- en cas d'urgence : en ce cas la loi ne fixe aucun délai ;
- en cas de mention d'un délai plus long dans le règlement de copropriété ;
- en cas de seconde convocation de l'assemblée générale

dans les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit de l'hypothèse où une résolution n'a pu être adoptée à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) et n'a même pas recueilli le tiers des voix du syndicat. En ce cas une seconde assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24 (majorité des présents et représentés) sur la ou les mêmes questions. Le délai de convocation est alors ramené à huit jours.

5. Qui doit recevoir la convocation ?

Chaque copropriétaire doit recevoir la convocation au domicile réel ou élu notifié au syndic ou au dernier numéro de télécopie communiqué. Attention cependant, il existe des règles particulières notamment lorsqu'il y a plusieurs titulaires de droits sur un seul et même lot.

Ainsi, les convocations doivent être notifiées au représentant légal du mineur. En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété (nue-propriété et usufruit), une seule personne doit être convoquée. Le règlement de copropriété peut décider des modalités de choix de cette personne. Si le règlement est muet sur ce point, les titulaires des droits sur un seul lot doivent désigner un mandataire commun. Le situation est semblable dans l'hypothèse où des époux sont tous les deux propriétaires d'un même lot. ■