

Convocation de l'assemblée générale des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires s'exprime au travers de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. C'est au cours de ces réunions que sont prises les décisions liées à la gestion et l'administration de la copropriété. Une assemblée générale doit ainsi avoir lieu au moins 1 fois par an. La mise en place de l'assemblée générale nécessite l'envoi d'une convocation. Quelles sont les règles applicables à la convocation à l'assemblée générale ? Nous vous présentons les informations à connaître.

La convocation à l'assemblée générale est-elle obligatoire en copropriété ?

L'obligation de convoquer les copropriétaires à une assemblée générale varie en fonction de la taille de la copropriété et du nombre de copropriétaires.

Il faut ainsi distinguer entre :

Les immeubles qui sont composés de plus de 5 lots

Les petites copropriétés, c'est-à-dire celles qui comportent au **maximum 5 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerce ou celles dont le budget prévisionnel moyen, sur une période de 3 ans, est inférieur à 15 000 €

Les immeubles possédés par seulement **2 copropriétaires**.

L'assemblée générale ne peut pas se tenir spontanément. Une convocation doit obligatoirement être envoyée à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Dans les petites copropriétés, la convocation d'une assemblée générale est obligatoire pour :

Le vote du budget prévisionnel

L'approbation des comptes.

Les autres décisions peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une **consultation écrite**, sans nécessité de convoquer une assemblée générale.

La convocation à l'assemblée générale n'est pas obligatoire dans ce cas. Les 2 copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires peuvent se réunir **sans convocation préalable** pour prendre toutes les décisions.

Qui peut convoquer l'assemblée générale des copropriétaires ?

Il appartient au syndic de convoquer les copropriétaires à l'assemblée générale. Mais il existe des hypothèques dans lesquelles le président du conseil syndical et les copropriétaires peuvent également envoyer une convocation.

Le syndic doit convoquer les copropriétaires à une assemblée générale au **moins une fois par an**, lors de laquelle le budget prévisionnel et le fonds travaux sont votés.

Il a également l'obligation de convoquer une assemblée générale dans les cas suivants :

Convocation demandée par le **conseil syndical**, s'il en existe un, ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un **1/4 des voix** de tous les copropriétaires (à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix)

Convocation demandée par un copropriétaire pour voter une ou plusieurs questions liées à ses droits et obligations

En cas de **travaux urgents** effectués à l'initiative du syndic et sans autorisation du syndicat des copropriétaires. Le syndic doit convoquer immédiatement une assemblée générale pour ratifier (donner son accord postérieurement) la commande de travaux

En cas de **catastrophe technologique** ayant endommagé les parties communes de l'immeuble. Le syndic doit convoquer sous 15 jours les copropriétaires pour décider des travaux de remise en état.

À noter

La demande de convocation adressée par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires doit être envoyée au syndic par **lettre recommandée avec accusé de réception**. Le courrier doit préciser la ou les questions à inscrire à l'ordre du jour. Les documents utiles (devis, contrat, etc.) pour se prononcer sur les questions posées doivent également être annexer à la lettre.

Il est possible de s'aider d'un modèle pour rédiger son courrier :

- Demander à son syndic la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale peut également être convoquée par le président du conseil syndical dans **2 cas** :

En cas d'empêchement du syndic, le président du conseil syndical peut alors convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic.

En cas de **refus ou négligence** du syndic de donner suite à la demande de convocation du conseil syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix de tous les copropriétaires. Dans ce cas, le président du conseil syndical doit mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, le syndic de respecter son obligation de convoquer. En l'absence de réponse du syndic pendant au moins 8 jours après la première présentation de la lettre recommandée, l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical.

Un modèle de lettre est disponible :

- Mise en demeure de convoquer une assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire dans des cas limités.

Tout copropriétaire d'un immeuble peut convoquer une assemblée générale s'il justifie des **4 conditions cumulatives** suivantes :

Le syndic refuse de donner suite à la demande de convocation du conseil syndical, s'il en existe un, ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un 1/4 des voix de tous les copropriétaires

Il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée générale,

Une mise en demeure envoyée au syndic et/ou au président du conseil syndical de respecter leurs obligations est restée sans suite pendant au moins 8 jours

Le copropriétaire a l'autorisation du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble de convoquer une assemblée judiciaire. Il est obligatoire de se faire accompagner par un avocat pour cette démarche.

Tout copropriétaire peut convoquer une assemblée générale dans le cas où la copropriété n'a pas de syndic.

Cette situation concerne, principalement, l'hypothèse de l'expiration du mandat du syndic, de sa démission ou de son décès.

L'assemblée générale convoquée a **exclusivement pour but** de désigner un syndic.

Attention

L'absence de syndic ne doit pas résulter d'un défaut de nomination lors d'une assemblée générale convoquée pour désigner le syndic. Dans cette hypothèse, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire, sur demande : D'un ou plusieurs copropriétaires

Ou du maire de la commune

Ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Il est obligatoire de se faire accompagner par un avocat pour cette démarche.

Lorsque l'immeuble appartient seulement à 2 copropriétaires, chacun peut convoquer l'autre à une assemblée générale en lui précisant les questions inscrites à l'ordre du jour.

Qui sont les destinataires de la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires ?

La convocation doit être envoyée à tous les copropriétaires.

Il est précisé que :

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété (cas de l'usufruit et de la nue-propriété), la convocation est adressée au mandataire commun désigné

En cas de lots appartenant à des époux communs en bien, ils doivent tous les 2 être convoqués

En cas de SCI, la convocation est adressée au gérant de la société.

À quel moment doit-être convoquée l'assemblée générale des copropriétaires ?

Le moment varie selon la nature de l'assemblée générale.

La convocation à l'assemblée générale ordinaire doit être envoyée dans un délai de **6 mois à partir du dernier jour de l'exercice comptable précédent**.

La convocation à l'assemblée générale extraordinaire est envoyée dès qu'elle est jugée nécessaire ou utile.

Quel est le délai d'envoi de la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Le délai de convocation à l'assemblée générale va varier en fonction de l'urgence des décisions à prendre.

Cas normal

La convocation doit être adressée à chaque copropriétaire au moins 21 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale, sauf si le règlement de copropriété a prévu un délai plus long.

Ce délai a pour point de départ :

Le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée

Le lendemain de l'envoi au destinataire, par le prestataire certifié (par exemple AR24, service de La poste), du courrier électronique annonçant la lettre recommandée électronique

La date de l'émargement du copropriétaire en cas de remise en main propre de la convocation.

En pratique, la convocation doit ainsi être envoyée au moins 1 mois avant la tenue de la réunion afin de respecter le délai légal.

Attention

Le non-respect du délai de convocation, même pour un seul jour, entraîne la nullité de l'assemblée générale.

Toutefois, cette sanction n'est applicable que si un copropriétaire saisit le tribunal du lieu de situation de l'immeuble d'une telle demande. Cette démarche nécessite l'accompagnement par un avocat.

Cas d'urgence

En cas d'urgence, le délai peut être **inférieur** à 21 jours. C'est notamment le cas lorsque l'assemblée générale doit prendre une décision immédiate liée à la **conservation matérielle** de l'immeuble (par exemple, pose d'étais en cas d'effondrement partiel du bâtiment).

Quelle est la forme de la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires ?

La convocation doit être notifiée aux copropriétaires par l'un des moyens suivants :

Lettre recommandée avec avis de réception

Lettre recommandée électronique

Remise contre récépissé ou émargement.

À noter

Depuis le 9 avril 2024, les convocations d'assemblée générale, les procès-verbaux d'AG et les mises en demeure sont envoyés par **voie électronique**.

Les copropriétaires conservent le droit de recevoir les notifications par courrier postal. Ils doivent en faire la demande au syndic.

Les copropriétaires doivent informer le syndic de leur changement de domicile.

Ils doivent lui communiquer l'adresse postale de leur nouveau domicile et leur adresse mail par :

Lettre recommandée avec avis de réception

Ou lettre recommandée électronique s'ils ont donné leur accord pour recevoir des notifications et des mises en demeure par voie électronique.

Que doit contenir la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires ?

La convocation doit contenir :

L'information sur le lieu, la date et l'heure de la réunion

L'ordre du jour précisant chacune des questions soumises au vote des copropriétaires. Chaque question doit être rédigée dans des termes clairs et fait l'objet d'un vote séparé.

Le mode de consultation des justificatifs de charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale
Lieu, date et heures de consultation des pièces justificatives de charges. Entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, le syndic doit mettre à disposition de chaque copropriétaire les documents justifiants les dépenses annuelles du syndicat des copropriétaires (par exemple, factures, contrats de fourniture et d'exploitation) et une note expliquant le calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Cette mise à disposition doit durer au minimum 1 jour ouvré.

Les documents nécessaires pour la validité d'une décision (par exemple état financier du syndicat des copropriétaires ou projet de budget prévisionnel ou contrat de syndic) ou pour l'information des copropriétaires.

Le formulaire de vote par correspondance. Un modèle de ce formulaire est disponible :

Vote par correspondance d'un copropriétaire

Les devis doivent-ils être joints à la convocation d'un assemblée générale de copropriété ?

Les devis doivent obligatoirement être joints à la convocation.

La présentation de plusieurs devis est obligatoire si les syndicat des copropriétaires a voté **un seuil** à partir duquel il doit y avoir une **mise en concurrence des entreprises**. Cette décision peut fixer le nombre minimum de devis à présenter. En l'absence de précision, 2 devis sont suffisants.

En l'absence de mise en concurrence obligatoire, un seul devis peut être joint à la convocation.

Comment est fixé l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires ?

Ordre du jour de l'assemblée générale

L'ordre du jour est établi par le syndic avec le conseil syndical. Toutefois, la réglementation ne mentionne pas de sanction si la concertation n'a pas lieu.

L'ordre du jour contient l'ensemble des questions qui seront discutées et votées au cours de l'assemblée générale.

Rappel

Chaque question doit être rédigée de façon précise, en évitant une formulation vague ou équivoque, et ne peut avoir qu'un seul objet (par exemple le vote du montant du budget prévisionnel).

Chaque question doit mentionner la majorité à laquelle elle sera votée.

À savoir

L'assemblée générale prend des décisions valides uniquement sur les points inscrits à l'ordre du jour. Un sujet non inscrit à l'ordre du jour peut toutefois être discuté lors de la réunion, sans pouvoir être voté.

Ordre du jour complémentaire

Tout copropriétaire ou le conseil syndical peut demander au syndic de faire figurer une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Cette notification peut être faite à tout moment.

La demande doit être formulée par courrier recommandé avec avis de réception. Il est possible de s'aider d'un modèle pour rédiger son courrier :

Demander l'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires

Attention

La demande d'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale doit parvenir au syndic **avant l'envoi de la convocation**. Une notification tardive peut empêcher le syndic d'inscrire les questions à l'ordre du jour.

Dans ce cas, elles sont soumises à l'assemblée générale suivante.

Un **projet de résolution** doit obligatoirement être joint à l'envoi lorsque la question porte, **notamment**, sur :

Les conditions de versement des provisions du budget prévisionnel

Les honoraires complémentaires du syndic en cas de travaux

Une décision qui doit être votée à la majorité simple, absolue ou à la double majorité

L'amélioration de l'immeuble, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'ajout d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif

L'autorisation du syndic à agir en justice.

La demande doit également être accompagnée d'un **document précisant la localisation et le détail des travaux** lorsqu'il s'agit de travaux d'accessibilité ou affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

À savoir

Le syndic **ne peut pas** juger la valeur ou l'opportunité de la demande. Il doit **obligatoirement** inscrire la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Quelle est la sanction en cas de non-convocation à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Si un copropriétaire n'a pas été convoqué il peut :

Demander en justice l'annulation de l'assemblée générale dans les 2 mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée

Engager la responsabilité du syndic si le défaut de convocation lui a causé un préjudice.

Ces deux démarches nécessitent l'accompagnement d'un avocat.

Quelle est la sanction en cas de convocation irrégulière à l'assemblée générale des copropriétaires ?

En plus de l'absence de convocation, l'irrégularité de la convocation en assemblée générale concerne de nombreux cas, notamment :

Non-respect du délai de convocation

Absence de mentions obligatoires sur la convocation (date, lieu, heure)

Convocation par une personne qui n'a pas le droit de convoquer

Absence de communication d'un document obligatoire pour la validité d'une décision (devis, contrat, état financier, projet de budget prévisionnel, etc.) ou pour l'information des copropriétaires

Impossibilité d'exercer son droit de consultation des pièces justificatives des charges en amont de l'assemblée générale.

Dans ces hypothèses, il est possible de demander en justice l'annulation de l'assemblée générale ou d'une ou plusieurs décisions.

Cette demande est adressée au tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Cette démarche nécessite l'accompagnement obligatoire d'un avocat.

Assemblée générale des copropriétaires

Questions – Réponses

- Quelles sont les règles de vote en assemblée générale de copropriété ?
- Une lettre recommandée électronique (LRE) a-t-elle une valeur légale ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Déroulement d'une assemblée générale des copropriétaires
- Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires

Pour en savoir plus

- Liste des documents à joindre à la convocation de l'assemblée générale
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre
- Article 10 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Demander à son syndic la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires
Modèle de document
- Demander l'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires
Modèle de document
- Mise en demeure de convoquer une assemblée générale des copropriétaires
Modèle de document

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Article 14-1
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18-1
Consultation des pièces justifiant les charges de copropriété
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 7
Convocation par le syndic
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 8
Convocation à l'initiative du conseil syndical et autres
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 9
Forme de la convocation
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 10
Inscription de questions à l'ordre du jour
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 11
Documents complémentaires
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 13
Inscription de questions à l'ordre du jour
- Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
- Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00