

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #60

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Convocation à l'Assemblée Générale de Copropriété : quel formalisme respecter ?



1/ Une convocation adressée à l'ensemble des copropriétaires

La convocation à l'Assemblée Générale est obligatoirement envoyée à tous les copropriétaires.

La mention « [tous les copropriétaires](#) » implique que :

- En cas d'indivision ou de démembrement de propriété, la convocation soit adressée au mandataire commun désigné ;
- Lorsque le lot appartient à des époux mariés sous un régime de communauté de biens, chacun soit convoqué individuellement ;
- Lorsqu'une société civile immobilière (SCI) est propriétaire, la convocation soit adressée à son représentant légal.

2/ Délai entre la réception de la convocation et l'AG

Le syndic doit respecter un délai minimal de [21 jours calendaires](#) entre la notification de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale.

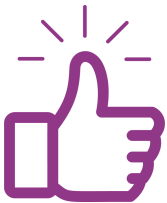
Plus long / moins long ?

Le règlement de copropriété peut prévoir un délai de convocation plus long.

Le point de départ de ce délai varie selon le mode de notification :

- Courrier électronique : [lendemain de l'envoi](#);
- Lettre recommandée : [lendemain de la première présentation](#);
- Remise en main propre : date d'émargement.

Inversement en cas d'urgence, le délai peut être moins important (AGExtraordinaire).



Bon à savoir : durant ce délai, tout copropriétaire peut consulter, auprès du syndic, [les documents comptables](#) pour étudier l'opportunité de valider l'exercice comptable, à une date et horaire (*minimum 1 jour – selon la taille de la copropriété*) fixés par celui-ci.

3/ Qui peut convoquer une AG et quand ?

En principe, [la convocation relève du syndic](#).

Toutefois :

- Le conseil syndical peut demander au syndic de convoquer une assemblée;
- En cas de carence du syndic, le président du conseil syndical peut convoquer une Assemblée Générale;
- À défaut d'initiative du président du conseil syndical, un ou plusieurs copropriétaires peuvent agir en justice pour obtenir [la désignation d'un mandataire](#) chargé de convoquer l'assemblée.

L'Assemblée Générale ordinaire doit se tenir [au moins une fois par an](#), notamment pour voter le [budget prévisionnel](#) et le [fonds de travaux](#) et doit être convoquée dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

4/ Le contenu de la convocation

La convocation en Assemblée Générale doit contenir un certain nombre d'information, [à savoir](#) :

- Date, heure et lieu de la réunion;
- [Ordre du jour précis](#);
- [Modalités de consultation des pièces justificatives des charges](#);
- [Documents nécessaires à l'information ou à la validité des décisions](#);
- Formulaire de vote par correspondance, qui doit être renvoyé au syndic 3 jours avant l'AG.

L'ordre du jour mentionne également l'ensemble des questions qui feront l'objet d'un vote et précise la majorité à laquelle elles doivent être approuvées.



Les copropriétaires ne peuvent valablement voter **que sur des résolutions inscrites à l'OJ** et dans le respect de l'écriture de celles-ci. Une résolution qui apparaîtrait au cours de l'AG ou qui serait reformulée pourrait donner lieu à contestation, notamment par un copropriétaire ayant donné pouvoir ou rempli un vote par correspondance sur une liste de résolutions données.

5/ Sanctions

Le non-respect des règles de convocation peut entraîner des conséquences importantes, puisque les copropriétaires peuvent (*individuellement ou collectivement*) :

- Demander l'annulation de l'Assemblée Générale ou de certaines décisions;
- Engager la responsabilité du syndic en cas de préjudice.

Les irrégularités les plus fréquentes sont :

- Absence de convocation d'un copropriétaire;
- Non-respect du délai de 21 jours*;
- Défaut de communication des documents obligatoires;
- Mentions obligatoires incomplètes;
- Impossibilité de consulter les pièces justificatives;
- Convocation par une personne non habilitée.



*Sur ce point, la Cour de Cassation a, ces dernières années, appliqué un revirement : elle estime désormais que les copropriétaires qui ont participé à l'AG ne pourront ultérieurement demander l'annulation de celle-ci dans son intégralité.

L'action en contestation doit être engagée dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal. Sur ce point, la Cour de Cassation a retenue une position similaire à celle de l'envoi des OJ, à savoir que le délai court à compter de la première présentation du RAR contenant le PV qui doit être envoyé dans un délai d'un mois après l'AG.

Attention : le ministère d'avocat est obligatoire pour ces procédures.



SAVE THE DATES !



Vous êtes (co)propriétaire-bailleur ?

Participez au prochain atelier Bail Rénov' pour obtenir des **informations et conseils gratuits** sur la rénovation et la performance énergétique de vos logements (transition énergétique, droits et devoirs, mise aux normes...).

Mardi 19 mai de 19h à 21h

Inscription gratuite ICI

Webinaire sur la rénovation énergétique en copropriété

Coorganisé par Énergies Solidaires et l'ADIL78, ce webinaire abordera les aspects techniques, financiers et réglementaires pour vous permettre de vous lancer sereinement dans vos projets de rénovation en copropriété !

Jeudi 21 mai de 19h à 20h30

Inscription gratuite ICI

Suivez-nous sur notre [site internet](#) et sur les réseaux sociaux :



Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)