

## RECOMMANDATION n° 1

### relative aux convocations des assemblées générales

La Commission,

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié notamment par le décret du 1<sup>er</sup> mars 2007 ;

#### 1 - Sur l'auteur de la convocation

Vu l'article 7 alinéa 2 du décret précité qui dispose notamment que l'assemblée générale est convoquée par le syndic ;

Vu l'article 8 du décret précité disposant :

«La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.


Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'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, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic ».

Vu l'article 47 du décret précité qui prévoit la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic lorsque le syndicat est dépourvu de syndic et que l'assemblée générale n'a pas préalablement délibéré sur sa désignation ;

Vu l'article 50 du décret précité qui prévoit, dans l'hypothèse prévue à l'article 8 alinéa 3 la possibilité pour le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un copropriétaire d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ;



1/5

## Constate

- que certaines assemblées générales sont convoquées aussi bien par des syndics dont le mandat est expiré, que par des présidents de conseils syndicaux en dehors des cas autorisés alors que la fonction de syndic est vacante, ou encore par des copropriétaires ;

## Rappelle

- que les fonctions de syndic cessant de plein droit à l'expiration de la durée de son mandat, il n'a plus alors le pouvoir de convoquer l'assemblée générale.

- que l'assemblée générale encourt l'annulation, lorsqu'elle est convoquée, par un syndic dont le mandat est expiré, par un syndic démissionnaire ou révoqué ou simplement pressenti ou encore lorsque l'assemblée générale s'est réunie spontanément ;

## Recommande

- au syndic, de façon pressante de convoquer l'assemblée générale de telle manière que la nouvelle désignation intervienne en temps utile et de veiller à ce que son mandat soit encore valide au moment où il convoque l'assemblée générale.
- aux conseils syndicaux et à leur président, ainsi qu'aux copropriétaires, de s'abstenir de convoquer l'assemblée générale lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, quelle qu'en soit la raison comme l'expiration du mandat, la démission ou la révocation sans désignation d'un nouveau syndic, et de s'adresser au président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.
- aux copropriétaires de désigner en assemblée générale compétente un représentant de chaque personne morale (syndicat principal, syndicat secondaire) ;

## 2- Sur les personnes à convoquer

Considérant que l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précitée dispose qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ;

Considérant le dernier alinéa de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun, il peut être prévu par ce règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses ;

Que l'article 12 du décret du 17 mars 1967 précité précise notamment que pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés d'une société d'attribution reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés à l'article 11 du décret précité et qu'il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les propriétaires ;

Que l'article 6 du décret du 17 mars 1967 précise en outre les obligations du notaire ou des parties lors des mutations de lots ;

Que l'article 65 du décret du 17 mars 1967 prévoit l'obligation pour chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot de notifier au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie ;



**Constate** des difficultés dans la détermination des personnes à convoquer notamment lorsque :

- un ou plusieurs lots appartiennent à des copropriétaires indivis ou sont l'objet d'un démembrement du droit de propriété notamment entre un usufruitier et un nu-propiétaire ;
- des mutations de lots sont en cours de réalisation ;
- Les questions portées à l'ordre du jour n'intéressent que certains copropriétaires.

### **Rappelle**

- qu'un mandataire commun doit être désigné lorsque le lot de copropriété fait l'objet d'une propriété indivise ou d'un démembrement.
- que la mutation d'un lot n'est opposable au syndicat qu'à partir du jour où le syndic a reçu du notaire ou des parties la notification du transfert de propriété.
- que tous les copropriétaires et associés des sociétés d'attribution et locataires accédants doivent être convoqués aux assemblées générales même si une clause expresse du règlement de copropriété prévoit que ne prennent part au vote que ceux concernés par la décision.
- qu'il appartient à ces personnes de faire en sorte que le syndic ait connaissance de l'adresse où elles doivent être convoquées, et, si elles le souhaitent, leur numéro de télécopie.

### **Recommande**

- Au syndic

- d'inviter les copropriétaires concernés à la désignation d'un mandataire commun en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété.

- à défaut de saisir par requête le président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un mandataire commun qui est alors le destinataire unique de la convocation.

- d'adresser la convocation à l'un et/ou l'autre des époux si le lot est un bien commun et uniquement au conjoint propriétaire s'il s'agit d'un bien propre.

- d'adresser la convocation au vendeur tant qu'il n'a pas reçu du notaire ou des parties la notification du transfert de propriété.

- de convoquer tous les membres de l'assemblée, y compris ceux qui ne participent pas au vote en vertu des clauses du règlement de copropriété.

- Au notaire d'appeler l'attention des intéressés :

- sur l'obligation qu'ils ont de désigner le mandataire commun prévu par loi dès lors que les actes qu'il reçoit sont constitutifs d'une indivision, ou d'un démembrement du droit de propriété ;

- sur la nécessité de déclarer au syndic leur domicile réel ou élu dans la mesure où il diffère de celui mentionné dans l'acte.



### **3 - Sur les modalités des convocations**

Considérant que l'article 64 dispose notamment que toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Que toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement ;

#### **Constate**

- que les convocations sont fréquemment remises contre récépissé ou émargement, ce qui peut entraîner des contestations sur la date de la remise et sur la qualité du signataire.

#### **Rappelle**

- que les convocations peuvent être adressées soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit remises contre récépissé ou émargement, soit adressées, par télécopie aux copropriétaires en ayant manifesté le souhait, au dernier numéro notifié au syndic, mais dans tous les cas, en respectant le délai d'au moins 21 jours, sauf cas d'urgence prévu à l'article 37 ;

#### **Recommande**

- Au syndic

- de veiller, en cas d'utilisation de convocations contre remise ou émargement à ce que les signatures soient recueillies dans les délais réglementaires et, le cas échéant, de prévoir, pour pallier toutes difficultés, un délai suffisant pour permettre une convocation par lettre recommandée avec accusé de réception des convocations qui n'ont pu être remises contre émargement.

### **4 - Sur le lieu de convocation de l'assemblée générale**

Considérant que l'article 9 du décret du 17 mars 1967 dispose notamment :

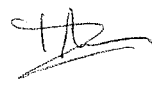
*«La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, (...). A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. (...)*

*Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.*

*Sous réserve des dispositions du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de situation de l'immeuble. »*

#### **Constate**

- que des assemblées sont parfois convoquées dans un lieu où réside la majorité des copropriétaires et non dans celui de la situation de l'immeuble (résidences de vacances), ou dans une commune limitrophe de celle de la situation de l'immeuble ou encore dans les locaux du syndic situé sur une autre commune que celle du lieu de la situation de l'immeuble.



## Rappelle

- que cette façon de procéder n'est légale que dans la mesure où elle est prévue par le règlement de copropriété ;
- qu'en cas de changement dans les lieux, date et heure de la réunion, une nouvelle convocation doit être adressée dans les formes et délais prescrits ;

## Recommande

- Au syndic
- de ne convoquer l'assemblée générale dans une commune autre que celle du lieu de situation de l'immeuble que si le règlement de copropriété le prévoit formellement.

## 5 - Sur le périodicité des assemblées générales

Considérant que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

*« En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. »*

Considérant que l'article 7 du décret du 17 mars 1967 dispose en son premier alinéa que, dans tout syndicat, il est tenu au moins chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Considérant en outre, que l'article 66 du décret du 20 juillet 1972 susvisé prévoit que le titulaire de la carte professionnelle portant la mention « Gestion immobilière » doit rendre compte de sa gestion au moins tous les ans.

**Constate** que l'obligation prévue à l'article précité n'est pas toujours respectée.

**Rappelle** qu'il doit être tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

**Recommande** au syndic de veiller au respect de cette disposition, la sanction pouvant être la nomination d'un administrateur provisoire à la requête de tout intéressé pour exercer les droits du syndicat.

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n° 1 en date du 7 mars 2006.

