

L'assemblée générale

L'assemblée générale doit être réunie au moins 1 fois par an dans un délai de 6 mois à partir du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Toutefois, elle peut l'être autant de fois que cela est nécessaire.

La réunion peut être à l'initiative :

- du syndic de copropriété,
- du conseil syndical,
- d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix de l'ensemble des copropriétaires (correspondant à sa *quote-part de tantièmes* dans les parties communes), sauf si le règlement de copropriété prévoit un nombre de voix moins élevé.

Lorsque l'initiative n'émane pas du syndic, la demande doit lui être formulée par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Pour ce faire, il est possible de s'aider d'un modèle pour rédiger son courrier.

Le courrier doit indiquer les questions qui devront être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale demandée.

Un ordre du jour doit être fixé préalablement à la tenue de l'assemblée générale. Il s'agit d'un document récapitulatif de l'ensemble des questions qui devront être votées au cours de cette assemblée.

Un sujet non inscrit à l'ordre du jour peut être discuté en assemblée générale sans toutefois pouvoir faire l'objet d'un vote.

Le syndic assure la rédaction et la tenue de cet ordre du jour.

Le conseil syndical ou tout copropriétaire peut demander au syndic de faire figurer une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La demande doit alors être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception. Pour ce faire, il est possible de s'aider d'un modèle pour rédiger son courrier.

Cette notification peut être faite à tout moment avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale.

Attention :

Une notification tardive peut empêcher le syndic d'inscrire les questions à l'ordre du jour. Dans ce cas, elles sont repoussées à l'assemblée suivante.

En principe, c'est le syndic de copropriété qui doit procéder à la convocation de l'assemblée générale, y compris s'il n'est pas à l'initiative de l'assemblée générale envisagée.

À défaut, une mise en demeure doit être adressée au syndic par courrier recommandé avec accusé de réception. Pour ce faire, il est possible de s'aider d'un modèle pour rédiger son courrier.

Si le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale dans les 8 jours suivant sa mise en demeure, le conseil syndical peut le faire à sa place.

En cas de défaillance du conseil syndical, l'assemblée générale peut être provoquée par tout copropriétaire dans le cadre d'une procédure en référé devant le tribunal de grande instance (TGI).

La convocation doit être écrite et mentionner :

- le lieu, la date et l'heure de la réunion,
- les questions inscrites à l'ordre du jour de la réunion,
- les modes de consultation des justificatifs de charges avant la tenue de l'assemblée générale.

En fonction de la nature des questions inscrites à l'ordre du jour, des documents supplémentaires doivent être adressés aux copropriétaires, au plus tard en même temps que la convocation.

La remise de certains documents conditionne ainsi la validité des futures décisions. C'est le cas notamment :

- des documents comptables et financiers pour l'approbation des comptes,
- du projet de budget prévisionnel avec le comparatif du dernier budget lorsqu'il doit être voté,
- des projets de contrat pour voter des travaux,
- des projets de texte pour valider une modification du règlement de copropriété ou de répartition des charges.

Certains documents doivent par ailleurs être notifiés à titre d'information à chaque copropriétaire dans les mêmes conditions. Tel est le cas par exemple :

- des 5 annexes comptables (l'état financier, le compte de gestion générale de l'exercice clos et réalisé, le compte de gestion pour opérations courantes et budget prévisionnel, le compte de gestion travaux et l'état des travaux et opérations exceptionnelles),
- de l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération,
- de l'avis rendu par le conseil syndical lorsque cet avis est obligatoire,
- du projet de l'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire en vue de l'approbation des comptes.

La convocation de l'assemblée générale doit être notifiée à chaque copropriétaire, au moins 21 jours avant la réunion (sauf urgence) :

- par courrier recommandé avec accusé de réception,
- par courrier recommandé électronique lorsque les copropriétaires ont communiqué leur adresse électronique au syndic de copropriété,
- ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

À savoir :

Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.