

Préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat et notification de sa convocation aux copropriétaires

Christophe GRAND, juriste



I. L'établissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale

II. Notification de la convocation de l'assemblée générale : notion, personne, lieu, date, contenu

I. L'établissement de l'ordre du jour

1. Obligations autonomes du syndic

Le syndic en exercice a l'obligation de convoquer l'assemblée générale, dans la mesure où elle correspond en principe à l'organe souverain décisionnaire du syndicat des copropriétaires (art. 17 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndic doit par principe convoquer les copropriétaires à une assemblée générale :

- à la fréquence **d'au moins une par an**, assemblée générale ordinaire ou annuelle destinée à se prononcer sur les questions ordinaires (budget, comptes, désignation du syndic, du conseil syndical...) selon l'article 7 du décret du 17 mars 1967);
- **cette prestation relève de ses honoraires de gestion courante** (forfait de base) tout comme sa présence au cours de celle-ci selon la tranche journalière et horaire stipulées dans son contrat de mandat adopté en assemblée générale (exception faite des frais d'affranchissement et de l'éventuel dépassement de durée), conformément au décret du 26 mars 2015 sur le contrat type de syndic.



Cela signifie donc, que le syndic ne peut donc facturer d'honoraires additionnels syndicat pour la préparation de l'assemblée générale ordinaire, ainsi d'ailleurs que pour **la vérification annuelle des comptes clos du syndicat par les copropriétaires** (art. 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et annexe du décret du 26 mars 2015 sur le contrat type de syndic);

- et **préalablement à cette convocation afficher dans les parties communes la date de la prochaine assemblée générale et la capacité pour tout copropriétaire d'y inscrire la question de leur choix** selon les modalités que nous préciserons dans ce qui suit (art. 9 du décret du 17 mars 1967).

2. Concertation entre le syndic et le conseil syndical

L'article 26 du décret du 17 mars 1967 dispose, **que l'ordre du jour de l'assemblée générale et le budget prévisionnel de fonctionnement doivent être établis en concertation entre le syndic et le conseil syndical.**

Cette concertation s'entend en principe, **comme la participation exceptionnelle du syndic à une réunion du conseil syndical préparatoire de l'assemblée générale, prestation relevant là encore de ses honoraires de gestion courante selon la durée stipulée dans son contrat de mandat (décret du 26 mars 2015).**



Tout d'abord, il va sans dire que **cette rencontre doit être organisée avec suffisamment d'anticipation, si son ordre du jour va notamment porter sur des travaux collectifs majeurs** (impliquant préalablement l'édition de devis, après établissement éventuelle d'un cahier des charges exhaustif et avant l'étude approfondie des propositions obtenues).

Bien **que cette concertation avec le conseil syndical se révèle impérative réglementairement, le non-respect par le syndic de cette prescription ne constitue cependant pas une cause de nullité de l'assemblée générale**, Cass. 3^e civ. 1^{er} décembre 2016, n° 15 - 26559.

3. Initiative facultative du conseil syndical et de tout copropriétaire, mais néanmoins contraignante pour le syndic

Lorsque le conseil syndical ou tout copropriétaire souhaite qu'une question (projet de résolution, voire pièces nécessaires à son adoption) figure impérativement à l'ordre du jour de l'assemblée générale, il lui faut recourir à une autre source juridique réglementaire, à savoir **l'article 10 du décret du 17 mars 1967**.

Cette texte prévoit effectivement, **qu'à tout moment le conseil syndical ou tout copropriétaire peut notifier** (lettre recommandée avec demande d'avis de réception) **au syndic la question qu'il veut inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale**.



En ce qui concerne l'article 10 du décret du 17 mars 1967, celui-ci dispose que soit **le syndic est en mesure d'inscrire cette question à l'ordre du jour de :**

- **la prochaine l'assemblée générale, c'est-à-dire s'il peut respecter le délai minimal réglementaire des 21 jours** (art. 9 du décret du 17 mars 1967);
- **l'assemblée générale suivante, s'il ne peut se conformer au délai minimal réglementaire des 21 jours.**

En cas de carence du syndic à porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question régulièrement notifiée par le conseil syndical ou tout copropriétaire, la sanction à titre :

- principal, est **la mise en cause judiciaire de sa responsabilité civile extracontractuelle pour faute par la partie demanderesse lésée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil**. Autrement dit, la capacité d'engager une action judiciaire en indemnisation;
- accessoire, **peut donner lieu à une procédure en annulation d'une résolution de l'assemblée générale, si le copropriétaire opposant ou défaillant démontre que l'inscription de cette question aurait pu influencer sur une décision adoptée**, Cass 3^e civ. 12 mars 2008, n° 07 - 14792.

L'article 8 du décret du 17 mars dispose pour sa part, que **l'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic en exercice par le conseil syndical ou le ou les copropriétaires réunissant au moins 25 % des voix du syndicat des copropriétaires.**

Et ce texte réglementaire de préciser, que **la mise en demeure au syndic restée infructueuse au moins 8 jours autorise le président du conseil syndical à notifier la convocation de l'assemblée générale aux copropriétaires.**

En l'absence ou en carence du président du conseil syndical, **tout copropriétaire peut être habilité judiciairement à notifier cette convocation aux copropriétaires** (art. 50 du décret précité).

A cela s'ajoute désormais, la capacité pour tout copropriétaire de solliciter la tenue d'une assemblée générale à ses frais pour des questions personnelles supportant à (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 institué par l'ordonnance du 30 octobre 2019).

L'article 8-1 du décret du 17 mars 1967 dispose que le syndic :

- informe dans le **délai de 15 jours** suivant cette notification du ou des copropriétaires des **frais prévisionnels de cette assemblée générale et de ses honoraires** ;
- **convoque cette assemblée générale dans le délai de 45 jours suivant le paiement de ces frais individuels par le ou les copropriétaires.**

II. Notification de la convocation aux copropriétaires

1. Notion

Le syndic doit **notifier** [**lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par voie électronique** (avec accord individuel du copropriétaire, conformément à l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967), **ou remise contre émargement** selon l'article 64 du décret du 17 mars 1967] **la convocation de l'assemblée générale** :

2. Destinataire

Le syndic peut légalement notifier la convocation à un mandataire commun d'un bien en indivision, Cass. 3^e civ. 11 janvier 2012.

En l'absence de mandataire commun, la notification doit être adressée à tous les indivisaires.

En cas de **démembrement**, le syndic doit convoquer le **nu-propriétaire**, exception faite d'une clause contraire du **règlement de copropriété** nommant à cet effet l'usufruitier, celle-ci devant alors être respectée, Cass. 3^e civ. 30 mars 2011, n° 10 - 14381.



3. Lieu

Au domicile réel ou élu du copropriétaire ou de son représentant légal ou conventionnel,
Cass 3^e civ. 11 mai 2004, n° 03-10637.

En cas de déménagement, il appartient donc au destinataire de notifier son changement d'adresse. Dans la négative, la notification est présumée valablement faite à la dernière connue par le syndic.

4. Délai réglementaire de la présentation.

Le syndic doit respecter un délai minimal réglementaire de 21 jours entre celle-ci et la date de tenue de l'assemblée générale, décompte commençant à courir au lendemain de la première présentation de celle-ci à tous les copropriétaires (art. 9 du décret).

5. Contenu de la convocation

- la date, l'heure et le lieu de la réunion du syndicat des copropriétaires ;
- l'ordre du jour (questions soumises au vote) selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967;
- le formulaire de vote par correspondance (art. 1^{er} de l'arrêté du 2 juillet 2020), qui doit préciser l'objet de chaque question et le choix pour le copropriétaire pour chacune d'entre elles, à savoir : **POUR, CONTRE ou ABSTENTION**, qui doit être transmis (voie électronique possible) au syndic au moins **3 jours francs avant la date de cette réunion** (art. 9 bis du décret du 17 mars 1967).



Il est à noter, que les pouvoirs publics n'ont pas prévu en ce qui concerne ce formulaire type réglementaire de vote par correspondance **de second choix exprimé par les copropriétaires dissocié de leur premier** en cas de possibilité de bascule à une majorité inférieure (art. 25 à 24 et 26 à 25), considérant **l'unicité de ceux-ci**.

Une solution simple consiste pour le syndic à **dupliquer ces questions** permettant éventuellement aux copropriétaires de spécifier leur vote en première et seconde lecture.

- le **lien de connexion pour la visio ou audioconférence** selon le dispositif technique adopté en principe par une précédente assemblée générale, conformément **aux devis de prestataire annexés à sa convocation** (art. 13-1 du décret du 17 mars 1967) ou **décidé exceptionnellement et temporairement par ses soins** en l'absence de résolution préalable de l'assemblée générale, en raison de la pandémie (art. 13 de l'ordonnance du 20 mai 2020).

L'ordre du jour s'entend :

- **des questions**, puisque seules celles inscrites à son ordre du jour peuvent donner lieu à une décision contraignante, en cas de vote favorable des copropriétaires à la majorité requise (art. 13 du décret du 17 mars 1967)

Dans le cadre d'une assemblée générale annuelle ou ordinaire :

- **la nomination du bureau de séance ;**
- **l'approbation des comptes clos du syndicat des copropriétaires ;**
- **les modalités d'accès aux pièces justificatives de charges** (résolution sans vote, son défaut expose l'adoption des comptes à sa nullité judiciaire, CA Paris, 19 oct. 2011, n° 08 - 18109) ;
- **l'adoption du budget prévisionnel de fonctionnement ;**



- **l'actualisation du fonds travaux obligatoire** du syndicat des copropriétaires ;
- **la désignation du syndic ;**
- **la dispense de mise en concurrence du mandat du syndic pro** par le CS ;
- **l'élection du conseil syndical ;**
- **la nomination de conseillers syndicaux suppléants ;**
- **le seuil de consultation du conseil syndical pour l'engagement des dépenses par le syndic ;**
- **le seuil à partir duquel la mise en concurrence s'impose pour les contrats et marchés du syndicat des copropriétaires.**

- **des projets de résolution** (propositions des décisions associées aux questions) selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967;
- **des pièces nécessaires à leur adoption régulière** (annexes comptables pour les comptes, propositions de contrats pour la désignation de syndic, l'approbation de travaux, d'assurances...) selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

La carence des documents indispensables expose la résolution concernée à sa nullité judiciaire : Cass 3^e civ. 15 mars 2006, n° 04 - 19919.

Il est à noter que cette notification des documents du syndicat aux copropriétaires peut prendre la forme de leur **accès sur l'espace électronique sécurisé impératif à la charge du syndic (extranet)**, à la condition d'un accord expresse de ces derniers, conformément à l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967.