

L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES, UN FORMALISME A RESPECTER

Le titulaire d'un lot au sein d'un immeuble soumis au régime de la copropriété est habituellement désigné sous le terme de copropriétaire.

L'assemblée générale des copropriétaires, en principe annuelle, a vocation à réunir tous les copropriétaires, et seulement eux. Chaque copropriétaire doit être obligatoirement convoqué à cette assemblée générale. A défaut, aucune délibération valable ne pourrait être adoptée.

La convocation à l'assemblée générale relève de l'initiative du syndic en exercice ; le syndic dont le mandat est expiré n'a plus qualité à émettre cette convocation. La convocation doit être reçue par les copropriétaires destinataires au moins 21 jours avant la date fixée pour l'assemblée générale. Si ce délai n'est pas respecté, les décisions prises par cette assemblée seront nulles.

La convocation contient l'ordre du jour c'est-à-dire chacune des questions qui sera examinée et soumise aux votes. L'assemblée ne pourra se prononcer que sur ces seules questions.

L'assemblée doit se doter d'un président qui est désigné en début de chaque réunion. Il vérifie les pouvoirs et la feuille de présence. Le syndic remplit la fonction de secrétaire et rédige le procès-verbal.

Les différents points de l'ordre du jour sont ensuite soumis aux votes. Chaque résolution est soumise à une majorité précise. Il existe plusieurs majorités de voix possibles ; par principe, la majorité simple est celle correspondante au nombre de copropriétaires présents et représentés. Certaines décisions imposent la majorité absolue de tous les copropriétaires de l'immeuble. Une décision adoptée à une majorité inférieure à celle requise par la loi, est nulle.

Un vote irrégulier ou une assemblée générale mal convoquée justifie une demande d'annulation de celle-ci, ce qui ne se conçoit cependant que par la saisine du tribunal de grande instance dans le délai impératif de 2 mois suivant la notification postale du procès-verbal de cette assemblée. Seuls les copropriétaires absents ou opposants à la décision contestée sont recevables à agir en justice. Le recours en justice est le seul mode de contestation possible. Un courrier recommandé avec accusé de réception adressé au syndic est sans aucun effet.

Maître Frédéric VOLPATO