

Déclaration préalable

Organisation de l'assemblée générale des copropriétaires

Mis à jour le 30 octobre 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

La tenue d'une assemblée générale est obligatoire au moins une fois par an. Chaque copropriétaire est convoqué individuellement par le syndic.

Périodicité

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

Préparation

Initiative de la réunion

La réunion peut être à l'initiative :

- du syndic de copropriété (particuliers),
- du conseil syndical (particuliers),
- d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix de l'ensemble des copropriétaires, sauf si le règlement de copropriété (particuliers) prévoit un nombre de voix moins élevé.

Lorsque l'initiative n'émane pas du syndic, la demande doit être formulée par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Lettre type : Demander à son syndic la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires (particuliers)

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

l'assemblée générale demandée.

Fixation de l'ordre du jour

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

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

Le conseil syndical et, d'une manière générale, 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.

Lettre type : Demander l'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires (particuliers)

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.

Convocation

L'assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée dans certaines conditions de forme et de délai. À défaut, les décisions prises en assemblée générale ne sont pas valides.

Auteur

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

À défaut, une mise en demeure doit lui être adressée par courrier recommandé avec accusé de réception. Pour ce faire, vous pouvez vous aider d'un modèle pour rédiger votre courrier.

Lettre type : Demander à son syndic la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires (particuliers)

Si le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale des copropriétaires 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 saisine en référé du tribunal de grande instance (particuliers).

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

Contenu minimum

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 modalités de consultation des justificatifs de charges avant la tenue de l'assemblée générale.

Documents complémentaires obligatoires

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 entériner 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 (particuliers) (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.

Forme de la convocation

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

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

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

Pour en savoir plus

- Comptes du syndicat (accès aux 5 annexes comptables...) - 1.5 MB - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Services et formulaires en ligne

- **Demander à son syndic la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires**

- Lettre type

- **Demander l'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires**
- Lettre type

Voir aussi...

- **Copropriété : déroulement d'une assemblée générale (particuliers)**
- **Compte-rendu d'assemblée générale des copropriétaires (procès-verbal) (particuliers)**

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - article 14-1
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18-1 - Consultation des pièces justifiant les charges de copropriété
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 7 - Convocation par le syndic
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 8 - Convocation à l'initiative du conseil syndical et autres
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 9 - Forme de la convocation
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 10 - Inscription de questions à l'ordre du jour
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 11 - Documents complémentaires
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 13 - Inscription de questions à l'ordre du jour
- Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
- Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2615>