

I. Inscription complémentaire à l'ordre du jour :

En application de l'article 10 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une inscription de questions supplémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée générale peut être demandée.

« Article 10

Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion. »

Modalités de la demande :

Par qui ? : un copropriétaire ou plusieurs copropriétaires

A qui ? : Cet ordre du jour complémentaire est notifié à la personne qui a convoqué l'assemblée (en général le syndic de copropriété).

Délai : 6 jours à compter du jour de la présentation de la lettre de convocation à l'assemblée générale.

Forme : le copropriétaire qui formule la demande doit préparer les projets de résolution qui souhaite soumettre à l'assemblée générale (Cassation Civile 3° 15 mars 1983). Une simple lettre rédigée en termes généraux ou vagues ne suffit pas. Le copropriétaire doit formuler par écrit la question à inscrire à l'ordre du jour et si besoin l'accompagner des documents prescrits par l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Effets de la demande :

Le syndic n'a pas à se faire juge de l'opportunité ou de la validité de la demande. Il a obligation de donner suite sinon sa responsabilité personnelle pourrait être engagée.

Les frais relatifs à l'ordre du jour complémentaire constituent des charges communes générales de la copropriété à répartir entre tous les copropriétaires.

II. La demande de convocation d'une assemblée générale :

La convocation d'une assemblée générale peut être demandée en application de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 précité.

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 prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée 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 au 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 ne procèdent 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. »

Modalités de la demande de convocation :

Qui ? : La convocation peut être demandée au syndic soit par le conseil syndical après délibération du conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un quart des voix de toutes les copropriétaires (soit 250 millièmes) à moins que le règlement de copropriété n'est prévu un nombre inférieur. La réduction des voix du copropriétaire majoritaire prévue par l'article 22 de la loi s'applique éventuellement.

A qui ? : La demande ne peut être faite qu'au syndic.

Formes de la demande de convocation :

Elle doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette demande doit préciser les questions à inscrire à l'ordre du jour.

statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical. »

Effets de la demande de convocation :

Le syndic doit déférer à la demande. Aucun délai n'est imparti au syndic pour donner suite à la demande.

S'il tarde trop, une mise en demeure peut lui être adressée par le président du conseil syndical par lettre recommandée avec accusé de réception qui le fait d'office ou sur invitation des copropriétaires faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui ont formé la demande de convocation.

Si cette mise en demeure reste sans résultat pendant 8 jours, le président du conseil syndical peut alors convoquer lui-même l'assemblée générale. Dans tous ces cas, la convocation doit être notifiée au syndic.

III. La convocation judiciaire de l'assemblée générale :

Tout copropriétaire peut faire convoquer judiciairement l'assemblée générale en application de l'article 50 du décret du 17 mars 1967 précité.

« Article 50

Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (alinéa 3) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance,

Quand ?

- s'il n'existe pas de conseil syndical,
- si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés,
- si le président du conseil syndical ne procède pas à la convocation en se substituant au syndic comme il a le pouvoir de le faire (article 8 du décret du 17 mars 1967 ci-dessus).

Par qui ? : tout copropriétaire

Comment ? :

Une mise en demeure de convoquer l'assemblée générale doit être faite au syndic ou au président du conseil syndical par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit être restée sans effet pendant plus de 8 jours.

La demande de convocation judiciaire est présentée par un copropriétaire par voie d'assignation devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé. L'assignation est délivrée au syndic et le cas échéant au président du conseil syndical.

Effets de la demande :

Le président du tribunal peut habiliter un copropriétaire à convoquer l'assemblée. Il peut aussi nommer un mandataire de justice à cette fin et peut, en ce cas, le charger de présider l'assemblée.