

MINISTÈRE DE LA JUSTICE
COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

La recommandation ci-après annule et remplace la précédente recommandation compte tenu de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004.

RECOMMANDATION N° 1 RELATIVE AUX CONVOCATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
--

La Commission,
Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée ;
Vu le décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié ;

1 - Sur l'auteur de la convocation

Vu l'article 7 alinéa 2 du décret précité qui dispose notamment que l'assemblée générale est convoquée par le syndic ;

Vu l'article 8 du décret précité disposant :

"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 prévoit un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour 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 du 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 n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède 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".

Vu l'article 47 du décret précité qui prévoit la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic et que l'assemblée générale n'a pas préalablement délibérée sur sa désignation ;

Vu l'article 50 du décret précité qui prévoit, dans l'hypothèse prévue à l'article 8 alinéa 3 la possibilité pour le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un copropriétaire, d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ;

Constate

- que certaines assemblées générales sont convoquées aussi bien par des syndics dont le mandat est expiré, que par des présidents de conseils syndicaux en dehors des cas autorisés alors que la fonction de syndic est vacante, ou encore par des copropriétaires.

Rappelle

- que les fonctions de syndic cessant de plein droit à l'expiration de la durée de son mandat il n'a plus alors le pouvoir de convoquer l'assemblée générale.
- que l'assemblée générale encourt l'annulation, lorsqu'elle est convoquée, par un syndic dont le mandat est expiré, par un syndic démissionnaire ou révoqué ou simplement pressenti ou encore lorsque l'assemblée générale s'est réunie spontanément.

Recommande

- au syndic, de façon pressante de convoquer l'assemblée générale de telle manière que la nouvelle désignation intervienne en temps utile et de veiller à ce que son mandat soit encore valide au moment où il convoque l'assemblée générale.
- aux conseillers syndicaux et à leur président, ainsi qu'aux copropriétaires, de s'abstenir de convoquer l'assemblée générale lorsque le syndicat est dépourvu de syndic quelle qu'en soit la raison, comme l'expiration du mandat, la démission ou la révocation sans désignation d'un nouveau syndic, et de s'adresser au président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.
- aux copropriétaires, de désigner en assemblée générale compétente un représentant de chaque personne morale (syndicat principal, syndicat secondaire).

2 - Sur les personnes à convoquer

Considérant que l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précitée dispose qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ;

Considérant que le dernier alinéa de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun, il peut être prévu par ce règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses ;

Que l'article 12 du décret du 17 mars 1967 précité précise notamment que pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés d'une société d'attribution reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés à l'article 11 du décret précité et qu'il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les propriétaires ;

Que l'article 6 du décret du 17 mars 1967 précise en outre les obligations du notaire ou des parties lors des mutations de lots ;

Que l'article 65 du décret du 17 mars 1967 prévoit l'obligation pour chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot de notifier au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble ;

Constate des difficultés dans la détermination et le domicile des personnes à convoquer notamment lorsque :

- un ou plusieurs lots appartiennent à des copropriétaires indivis ou sont l'objet d'un démembrement du droit de propriété notamment entre un usufruitier et un nu-propriétaire ;
- des mutations de lots sont en cours de réalisation ;
- les questions portées à l'ordre du jour n'intéressent que certains copropriétaires.

Rappelle

- qu'un mandataire commun doit être désigné lorsque le lot de copropriété fait l'objet d'une propriété indivise ou d'un démembrement.
- que la mutation d'un lot n'est opposable au syndicat qu'à partir du jour où le syndic a reçu du notaire ou des parties la notification du transfert de propriété.
- que tous les copropriétaires et associés des sociétés d'attribution et locataires accédants doivent être convoqués aux assemblées générales, même si une clause expresse du règlement de copropriété prévoit que ne prennent part au vote que ceux concernés par la décision.
- qu'il appartient à ces personnes de faire en sorte que le syndic ait connaissance de l'adresse où elles doivent être convoquées.

Recommande

- Au syndic
 - d'inviter les copropriétaires concernés à procéder à la désignation d'un mandataire commun en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété.
 - à défaut, de saisir par requête le président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un mandataire commun qui est alors le destinataire unique de la convocation.
 - d'adresser la convocation à l'un ou l'autre des époux si le lot est un bien commun et uniquement au conjoint propriétaire s'il s'agit d'un bien propre.
 - d'adresser la convocation au vendeur tant qu'il n'a pas reçu du notaire ou des parties la notification du transfert de propriété.
 - de convoquer tous les membres de l'assemblée, y compris ceux qui ne participent pas au vote en vertu des clauses du règlement de copropriété.
- Au notaire d'appeler l'attention des intéressés
 - sur l'obligation qu'ils ont de désigner le mandataire commun prévu par la loi dès lors que les actes qu'il reçoit sont constitutifs d'une indivision, ou d'un démembrement du droit de propriété.
 - sur la nécessité de déclarer au syndic leur domicile dans la mesure où il diffère de celui mentionné dans l'acte.

3 - Sur les modalités des convocations

Considérant que l'article 64 dispose notamment que toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 septembre 1967, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Que toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Constate

- que les convocations sont fréquemment remises contre récépissé ou émargement, ce qui peut entraîner des contestations sur la date de la remise et sur la qualité du signataire.

Rappelle

- que les convocations peuvent aussi bien être adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que contre remise contre récépissé ou émargement mais doivent dans tous les cas respecter le délai d'au moins 15 jours, sauf cas d'urgence prévu à l'article 37.

Recommande

• Au syndic

- de veiller, en cas d'utilisation de convocations contre remise ou émargement, à ce que les signatures soient recueillies dans les délais réglementaires et, le cas échéant, de prévoir, pour pallier toutes difficultés, un délai suffisant pour permettre une convocation par lettre recommandée, avec accusé de réception, des convocations qui n'ont pu être remises contre émargement.

4 - Sur le lieu de convocation de l'assemblée générale

Considérant que l'article 9 du décret du 17 mars 1967 dispose notamment :

"La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, (...). A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. (...)

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des dispositions du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de situation de l'immeuble."

Constate

- que des assemblées sont parfois convoquées dans un lieu où réside la majorité des copropriétaires et non dans celui de la situation de l'immeuble (résidences de vacances), ou dans une commune limitrophe de celle de la situation de l'immeuble ou encore dans les locaux du syndic situés, sur une autre commune que celle du lieu de la situation de l'immeuble.

Rappelle

- que cette façon de procéder n'est légale que dans la mesure où elle est prévue par le règlement de copropriété.
- qu'en cas de changement dans les lieux, date et heure de la réunion, une nouvelle convocation doit être adressée dans les formes et les délais prescrits.

Recommande

- Au syndic

- de ne convoquer l'assemblée générale dans une commune autre que celle du lieu de situation de l'immeuble que si le règlement de copropriété le prévoit formellement.

5 - Sur la périodicité des assemblées générales

Considérant que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose ;

"En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice".

Considérant que l'article 7 du décret du 17 mars 1967 dispose, en son premier alinéa, que dans tout syndicat, il est tenu au moins chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Considérant, en outre, que l'article 66 du décret du 20 juillet 1972 susvisé prévoit que le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "*gestion immobilière*" doit rendre compte de sa gestion au moins tous les ans.

Constate que l'obligation prévue aux articles précités n'est pas toujours respectée.

Rappelle qu'il doit être tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Recommande au syndic de veiller au respect de cette disposition, la sanction pouvant être la nomination d'un administrateur provisoire à la requête de tout intéressé pour exercer les droits du syndicat.

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n°1.

MINISTÈRE DE LA JUSTICE
COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

La recommandation ci-après annule et remplace la précédente recommandation compte tenu de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004.

<p style="text-align: center;">RECOMMANDATION N°2 RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT ET À LA RÉDACTION DE L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</p>
--

1 - Établissement de l'ordre du jour

Vu les articles 18 et 18-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et les articles 9 et 10 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi ;

La Commission,

- Sur le contenu

Constate que parfois l'ordre du jour des assemblées générales n'est pas établi en concertation avec le conseil syndical ;

Rappelle que, sous réserve, des articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967 précité, le syndic établit la convocation de l'assemblée générale qui contient l'ordre du jour ; Que la possibilité donnée à tout copropriétaire ou au conseil syndical de demander l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour dans les six jours de la réception de la convocation tel que le prévoyait l'ancien article 10 est supprimée ;

Que les copropriétaires peuvent désormais, dans les conditions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 dans sa nouvelle rédaction, demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

Qu'il est obligatoire de porter à l'ordre du jour, d'une part, toutes les questions nécessitant une décision ou une autorisation de l'assemblée générale, telles que celles mentionnées au paragraphe 1 de l'article 11 du décret et, d'autre part, celles qui sont à l'initiative du syndic, à celle du conseil syndical ou de tout copropriétaire en ayant notifié la demande.

Que l'absence d'une autorisation de l'assemblée générale donnée au syndic pour accomplir certains actes ou procédures, au nom du syndicat, est de nature à entraîner la nullité.

Que l'article 9, alinéa 1^{er} du décret du 17 mars 1967, exige impérativement la mention des modalités de consultation des pièces justificatives des charges, ainsi qu'il est prévu à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Recommande au syndic, ainsi qu'il est dit dans la recommandation n°13, pour un bon fonctionnement du syndicat :

- d'associer le conseil syndical à l'établissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale et de veiller à ce que les questions notifiées dans les conditions de l'article 10 soient prises en compte.
- que les questions soumises au vote de l'assemblée générale soient classées par ordre d'importance décroissante.

2 - Questions à l'initiative des copropriétaires

La Commission,

Constate :

- qu'il est quelquefois proposé à l'assemblée générale des copropriétaires de fixer une date avant laquelle doivent être notifiées au syndic toutes les questions dont il est demandé qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale et ce, parfois plusieurs mois avant la tenue de cette assemblée.

Rappelle :

- que l'article 10 susvisé précise que la demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour peut intervenir à tout moment au cours de l'année ;
- que ce texte n'impose aux copropriétaires aucune période ou aucune date limite pour notifier par lettre recommandée avec avis de réception au syndic, une demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour ;
- que néanmoins, la notification de la question à inscrire à l'ordre du jour doit intervenir suffisamment tôt pour que le syndic puisse l'inscrire ;
- que le syndic n'est pas le juge de l'opportunité de l'inscription quand bien même les documents nécessaires à une décision valide n'auraient pas été joints à la demande d'inscription ;

Recommande au Syndic :

- de ne pas proposer au vote une date limite d'envoi des questions à inscrire à l'ordre du jour ;
- de retenir toutes les questions ayant été notifiées depuis la dernière assemblée générale pour les inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ;
- d'appeler l'attention du demandeur lorsque la question ne peut prospérer pour quelques motifs que ce soit ;
- de différer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée suivante seulement à partir du moment où la demande lui parvient alors que les convocations ont été établies et sont prêtes à être envoyées.

3 - Libellé des questions

La Commission,

Vu les articles 9, 10, 11, 13, 17 alinéa 2 et 21 du décret du 17 mars 1967 ;

Constate :

- que les convocations ne contiennent pas toujours ni toutes les questions ayant un caractère obligatoire, ni tous les documents et projets de résolution devant être annexés,
- que la distinction entre l'intitulé de la question et le projet de résolution, s'il est obligatoire, n'est pas toujours perçue,
- que la formulation imprécise de l'intitulé de la question et de la question elle-même laisse planer un doute sur leur finalité, simple information des copropriétaires ou projet de résolution pour décision de l'assemblée générale,
- que la rubrique "*questions diverses*" est utilisée abusivement ;

Rappelle au Syndic :

- qu'une décision doit comprendre deux éléments une résolution relative à une question inscrite à l'ordre du jour et un vote sur cette question ;
- qu'il convient, en conséquence, d'être particulièrement attentif à l'intitulé des questions et à celle des projets de résolution ;
- que les projets de résolution, même lorsqu'ils ne sont pas obligatoires, sont néanmoins utiles à la clarté des débats et à la rédaction du procès-verbal de l'assemblée générale ;

Recommande aux rédacteurs des convocations :

- de respecter la distinction à opérer entre l'intitulé de la question portée à l'ordre du jour et les projets de résolution obligatoires ou utiles ;
- de libeller les questions de manière aussi précise que possible en évitant les formules vagues ou équivoques telles "*problèmes des parties communes*", "*sécurité de l'immeuble*", "*travaux de couverture*" ou "*autorisation d'engager une procédure*", qui constituent l'intitulé d'une question et non le projet de résolution ;
- de ne porter à l'ordre du jour que les questions nécessitant un vote de l'assemblée générale devant constituer une décision ;
- de prévoir, pour toutes les questions nécessitant un vote de l'assemblée générale, un projet de résolution, même s'il n'est pas imposé par l'article 11, afin de circonscrire et de clarifier la discussion et faciliter la rédaction du procès-verbal ;
- d'éviter, autant que faire se peut, de rédiger les projets de résolution sous la forme négative, de façon à faciliter une décision dénuée de toute ambiguïté ;
- d'annexer les différents documents imposés par le décret de 1967, en distinguant, d'une part, ceux nécessaires à la validité de la décision, et, d'autre part, ceux donnés à titre d'information ;
- de séparer les questions soumises à la délibération de l'assemblée générale de manière à assurer la clarté des votes ;
- de ne pas porter à l'ordre du jour des "*questions diverses*" qui ne peuvent donner lieu à une décision de l'assemblée générale ; que toutefois rien ne s'oppose à ce que des "questions" non inscrites à l'ordre du jour fassent l'objet d'échanges de vues, notamment dans la perspective de leur inscription à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ou pour obtenir un avis sur les questions relevant des seuls pouvoirs du syndic.

- de rappeler que les "*questions diverses*" qui seraient abordées lors de l'assemblée générale ne peuvent constituer que des informations ou des demandes de devis en vue d'être soumis à une prochaine assemblée, ou des études d'une question particulière mais ne peuvent en aucun cas donner lieu à un vote décisive.
- Que, toutefois, si cette étude nécessitait d'engager des dépenses, celle-ci doit être inscrite à l'ordre du jour avec fixation d'une somme maximale ;
- Que lorsqu'il est envisagé une délégation de pouvoir pour prendre une décision visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu qu'elle soit portée à l'ordre du jour avec un projet de résolution, le vote de cette délégation se faisant à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 ;

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n°2.

MINISTÈRE DE LA JUSTICE
COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

La recommandation ci-après annule et remplace la précédente recommandation compte tenu de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004.

<p style="text-align: center;">RECOMMANDATION N°3 RELATIVE À L'IDENTIFICATION ET À L'INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES</p>

La Commission,

Vu les articles 6, 32 et 65 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Considérant que, dans la pratique, ne sont pas toujours donnés au syndic les moyens de tenir à jour la liste prévue à l'article 32 susvisé dans des conditions d'exactitude satisfaisante ;

Qu'en effet, l'actualisation d'une telle liste n'intervient normalement que dans les cas de mutation ou de création d'un droit réel puisque, dans de telles hypothèses, les parties, le notaire, l'avoué ou l'avocat sont tenus d'en aviser le syndic par l'application de l'article 6 du décret susvisé ;

Que ces prescriptions ne sont pas toujours respectées, aucune obligation d'information ne pesant sur quiconque en cas notamment de changement de domicile, de décès ou d'incapacité du copropriétaire ou d'élection de domicile ;

Que ces lacunes pourraient être comblées si chacune des personnes concernées avait conscience que le respect d'un minimum de formalités est susceptible d'améliorer la gestion de la copropriété et d'éviter des procédures inutiles ou vouées à l'irrecevabilité.

En conséquence,

La Commission recommande :

1. - Aux syndics de s'efforcer de tenir à jour la liste des copropriétaires et des titulaires de droits sur les lots, conformément à l'article 32 du décret du 17 mars 1967, étant précisé que les copropriétaires peuvent prendre connaissance de cette liste dans le bureau du syndic ;
2. - Aux notaires, avocats ou avoués, selon le cas, de faire remplir par les intéressés une fiche de renseignements précisant le nouveau domicile à l'occasion de chaque mutation ou de chaque constitution de droits sur un lot et de la transmettre au syndic ;
3. - Aux notaires, avocats ou avoués, selon le cas, d'inviter les propriétaires indivis à désigner un mandataire commun ;

4. - Aux notaires chargés d'une succession ou à l'administration des domaines en cas de succession vacante d'aviser dès que possible le syndic en lui fournissant les précisions nécessaires relatives à la date et au lieu du décès, et à l'identité des ayants droit ;
5. - Aux notaires et aux avocats de notifier au syndic toute mutation résultant d'une vente publique dès la publication de l'adjudication ;
6. - Aux tuteurs ou aux curateurs d'un majeur protégé, à l'administrateur légal ou au tuteur d'un mineur de notifier au syndic la décision les désignant et les décisions ultérieures modifiant la situation de l'intéressé.
7. - Aux copropriétaires de répondre aux demandes de renseignements émanant du syndic de leur immeuble pour l'établissement ou la mise à jour de la liste des copropriétaires et, en cas de mutation d'un lot, de transmettre à l'acquéreur les informations relatives à l'organisation de la copropriété de l'immeuble, notamment le règlement de copropriété et les convocations aux assemblées qu'il aurait pu recevoir avant la mutation, pour une date qui lui serait postérieure.
8. - Aux syndics, de rappeler aux copropriétaires, en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la nécessité d'être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.
9. - Aux notaires et aux parties, que tant que la notification prévue à l'article 6 n'a pas été faite, le transfert de propriété du lot est inopposable au syndicat.
10. - Aux copropriétaires qu'ils doivent notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, leur domicile réel ou élu soit en France métropolitaine, si l'immeuble y est situé, soit dans le département d'outre-mer ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n°3.