

Délai de convocation d'une assemblée générale

Description

Le délai de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires doit respecter différentes conditions fixées par la loi. L'assemblée des copropriétaires a lieu une fois par an. Le syndic de copropriété doit convoquer individuellement chaque copropriétaire. [Un ordre du jour](#) doit être fixé avant la tenue de l'assemblée générale.

Quel est le délai de convocation de l'assemblée générale ?

La tenue de l'assemblée générale des copropriétaires doit être faite dans un **délai de 6 mois à partir du dernier jour de l'exercice comptable** précédent si l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à voter le budget prévisionnel.

S'il manque à cette obligation, il suffit d'un ou plusieurs copropriétaires (représentant $\frac{1}{4}$ des voix) pour demander à convoquer une assemblée générale.

Bon à savoir : Le règlement de copropriété peut prévoir un nombre de voix moins élevé.

La demande est formulée au syndic par lettre recommandée avec accusé réception. Qu'il s'agisse d'une assemblée générale annuelle ou extraordinaire, la convocation est adressée au moins **21 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale** sauf urgence ou délai plus long que [prévu par le règlement de copropriété](#).

Attention : Le délai peut être réduit en cas d'urgence mais doit laisser un temps minimum aux copropriétaires pour s'organiser.

Si la convocation de l'assemblée générale a lieu suite à une demande d'un ou de plusieurs copropriétaires, la convocation de l'assemblée générale a lieu dans les 45 jours qui suivent le paiement des frais de celle-ci.

Qui convoque l'assemblée générale ?

Le **syndic de copropriété** est à l'origine de l'assemblée générale réunissant

l'ensemble des copropriétaires qui a lieu au moins une fois par an.

Tout copropriétaire peut demander au syndic de convoquer une assemblée générale à ses frais, pour faire inscrire à l'ordre du jour des questions qui concernent [ses droits et obligations](#). Le copropriétaire doit notifier sa demande en précisant les questions qu'il souhaite inscrire à l'ordre du jour.

A compter de la notification, le syndic a **15 jours** pour informer le copropriétaire des frais que sa demande engendre.

Après avoir payé les frais, le syndic convoque l'assemblée générale dans **les 45 jours** qui suivent.

A noter :Plusieurs copropriétaires peuvent demander la convocation d'une assemblée générale ce qui leur permet de se répartir les frais.

Sous quelle forme est notifiée la convocation ?

La convocation doit être notifiée aux copropriétaires par :

- Lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Lettre recommandée électronique ;
- Remise contre recépissé ou émargement.

Elle doit être adressée à chaque copropriétaire individuellement.

Quel est le contenu de la convocation ?

La convocation doit mentionner :

- Le lieu ;
- La date et heure de la convocation ;
- L'ordre du jour avec chacune des questions soumises à délibération.

La convocation sera jointe avec un formulaire permettant de voter par correspondance.

En fonction de la nature des questions, certains documents supplémentaires peuvent être adressés aux copropriétaires.

Comment est fixé l'ordre du jour ?

En collaboration avec le conseil syndical, [le syndicat de la copropriété](#) est chargé d'établir l'ordre du jour. Toutefois, aucune sanction n'est prévue si la concertation n'a pas eu lieu.

L'ordre du jour reprend toutes les questions qui devront être votées au cours de cette assemblée.

Attention : Un sujet non inscrit peut être discuté mais pas voté.

Chaque copropriétaire peut demander à ajouter quelques questions à condition de les notifier par courrier recommandé avec accusé réception.

Une notification tardive peut ne pas être inscrite à temps à l'ordre du jour et sera votée et discutée à la prochaine assemblée.

[L'article 24 de la loi du 10 juillet 1965](#) fixe le mode de prise des résolutions lors de l'assemblée générale. En effet, les résolutions doivent être prises à la majorité des copropriétaires.

Peut-on se faire représenter ?

Un copropriétaire peut adresser un mandat pour être représenté à l'assemblée générale. Le choix du mandataire est libre, il peut ne pas faire partie du syndicat.

Un mandataire ne peut recevoir que 3 délégations de vote maximum.

Attention : Un mandataire peut recevoir plus de 3 délégations de vote si ses mandats n'excèdent pas 10% des voix.

Cependant, certaines personnes ne peuvent pas être titulaire d'un mandat, comme :

- Son conjoint, son concubin ou partenaire de PACS ;
- Les ascendants ou descendants du syndic ;
- Les préposés du syndic ainsi que les ascendants ou descendants.