Les assemblées de copropriétaires à la demande



Jacques LAFOND, docteur en droit, membre de la CNEC

OBSERVATIONS PRÉALABLES

Il n'est pas rare qu'un praticien soit confronté à la situation suivante :

– une personne intéressée par l'acquisition ou la location d'un lot de copropriété subordonne la conclusion de son achat ou la conclusion du bail à l'obtention d'une autorisation de l'assemblée générale lui permettant de faire des travaux ;

– or cette assemblée ne se tiendra qu'à un horizon relativement lointain (10 mois par exemple), si bien que l'acquéreur ou le locataire, s'ils sont pressés de réaliser l'opération, abandonnent leur projet d'achat ou de location, et se mettent en quête d'autres biens...

Jusqu'à une date récente, il n'y avait pas de moyens de provoquer la réunion rapide d'une assemblée à la demande d'un copropriétaire, même en proposant de payer les frais de réunion ¹. C'est à cette situation qu'est venu porter remède l'article 17-1 AA nouveau de la loi du 10 juillet 1965 issu de l'ordonnance n° 2019-1100 du 30 octobre 2019 ². Ce texte a été complété depuis lors par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, qui a inséré dans le décret du 17 mars 1967 les nouveaux articles 8-1 et 10, alinéa 2.

N.B.: Ces dispositions s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 décembre 2020 ³.

La procédure, rapidement résumée, est la suivante :

1) Demande de convocation. – La demande de convocation, faite par un ou plusieurs copropriétaires, est « notifiée » au syndic, en précisant la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. S'agissant d'une « notification », elle doit donc être effectuée selon l'une ou l'autre des modalités prévues par les articles 64 et 64-2 du décret du 17 mars 1967, qui régissent les « notifications » dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 (donc par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique).

2) Pièces à joindre à la demande. – À la demande de convocation doivent être joints :

- un **projet de résolution** pour chaque question soumise à l'assemblée ;
- éventuellement les **documents** requis « par l'article 10 alinéa 2 » du décret.

Attention : le renvoi à l'article 10 alinéa 2 est le fruit d'une erreur matérielle. C'est l'alinéa 3 qui est concerné. Selon ce texte, lorsque le projet de résolution porte sur l'application de l'article 24, II, e ou de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, ce qui est le cas dans l'exemple choisi ⁴, le projet de résolution doit être accompagné d'un document « précisant l'implantation et la consistance des travaux » ;

éventuellement les documents exigés par l'article 11, I, 3° du décret du 17 mars 1967

Ce texte concerne le cas où l'assemblée est appelée à se prononcer sur les conditions essentielles d'un contrat ou à approuver un contrat un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

3) Suites de la demande. – Dans les 15 jours qui suivent la notification de la demande, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs du montant des frais prévisionnels et de ses honoraires ⁶.

Lorsque la demande est faite par plusieurs copropriétaires, ces frais sont répartis entre eux selon les modalités qu'ils fixent librement et dont ils doivent informer le syndic. À défaut de précision, la répartition s'opère par parts égales ⁷.

^{1.} L'article 8 alinéa 1^{er} du décret du 17 mars 1967 prévoyait seulement la possibilité, pour un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins 1/4 des voix de tous les copropriétaires de demander la convocation d'une assemblée.

^{2.} Art. 17-1 AA: Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

^{3.} D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 53, V.

^{4.} V. ci-dessous.

^{5.} Ce texte invite à notifier, pour la validité de la décision, « les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ».

^{6.} D. n° 67-223, 17 mars 1967, art.8-1, al. 4.

L'assemblée générale doit se tenir dans un délai de 45 jours à compter du paiement des frais et honoraires annoncés par le syndic ⁸. Les demandeurs ont donc intérêt à s'acquitter au plus vite de la somme demandée.

En supposant que chacune des parties en cause fasse preuve d'une diligence moyenne, le demandeur est en droit d'espérer la tenue d'une assemblée dans un délai de 2 mois environ après sa demande.

Le principal obstacle à l'utilisation de cette procédure sera éventuellement son coût, qui peut être élevé dans les copropriétés de grande taille, ou lorsqu'il y aura lieu, pour certaines décisions, de convoquer à la fois une assemblée du syndicat secondaire et du syndicat principal... Mais ce coût n'est pas nécessairement dissuasif : tout dépend des intérêts en jeu.

En pratique il est souhaitable que le ou les copropriétaires concernés prennent contact avec le syndic avant de lui adresser une demande officielle : il pourra à cette occasion leur indiquer la date approximative à laquelle est susceptible de se tenir l'assemblée souhaitée, et leur communiquer officieusement le montant des frais et honoraires à prévoir.

On trouvera ci-dessous une formule de demande de réunion d'assemblée et une formule de clause à insérer dans la promesse de vente (ou dans la promesse de bail). On supposera que l'acquéreur ou le locataire pressenti souhaite installer une enseigne lumineuse sur la façade de l'immeuble. Le règlement de copropriété est censé ne comporter aucune clause particulière concernant l'installation d'enseignes.

FORMULE 1. – DEMANDE DE RÉUNION D'ASSEMBLÉE ADRESSÉE AU SYNDIC

M.

Je m'adresse à vous en ma qualité de propriétaire du lot n° de l'état descriptif de division de l'immeuble sis à rue n°, que vous administrez en tant que syndic.

Je vous remercie de bien vouloir, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, convoquer une assemblée générale des copropriétaires à mes frais.

La question dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée est la suivante :

« Demande d'autorisation d'implantation d'une enseigne lumineuse en façade, de l'immeuble situé à rue n° au profit du propriétaire du lot à usage commercial n° 12 ».

La décision relevant de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, vous voudrez bien, conformément à l'article 10 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, joindre à la convocation le rapport et les documents joints établis par Monsieur, architecte, en date du qui font apparaître :

- l'implantation de l'enseigne;
- la physionomie de la façade de l'immeuble après installation de l'enseigne;
- la consistance des travaux à entreprendre ;
- l'absence d'inconvénients de l'installation de l'enseigne pour les lots voisins

Ce rapport signale qu'une autorisation d'installation de l'enseigne a été délivrée par ⁹ en date du

Conformément à l'article 8-1, la convocation devra être accompagnée du projet de résolution suivant :

« L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du rapport établi par Monsieur, architecte, en date du et des documents joints, autorise l'implantation d'une enseigne lumineuse en façade, selon les modalités et dans les conditions indiquées par ce rapport ».

Conformément à l'article 8-1, alinéa 4 du décret du 17 mars 1967, je vous remercie de bien vouloir m'informer, dans les 15 jours qui suivront la réception de la présente notification, des frais prévisionnels à prévoir et du montant de vos honoraires. Je vous rappelle qu'en vertu de l'article 8-1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale qu'il vous appartiendra de convoquer devra se tenir dans un délai de 45 jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

Je vous rappelle également qu'en vertu de l'article 10, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, lorsque la convocation de l'assemblée est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, vous ne devez porter à l'ordre du jour de l'assemblée que les seules questions sollicitées par le copropriétaire demandeur.

(Ajouter si le syndic est un professionnel): Par ailleurs, je vous serai obligé, puisque vous intervenez ici à titre privé et comme mon mandataire rémunéré, de bien vouloir, en votre qualité de professionnel, me dispenser vos conseils et me signaler éventuellement les anomalies qui vous paraissent affecter la présente demande (formalités supplémentaires à prévoir; documents complémentaires à joindre, etc.) afin que cette demande ait les meilleures chances d'aboutir.

Veuillez recevoir.....

Pièces jointes (énumérer les pièces jointes)

- 9. Dans l'exemple choisi, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation administrative préalable dans le cas d'installation d'une enseigne :
 - à faisceau laser ;
 - dans une commune couverte par un règlement local de publicité ;
 - sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;
 - dans une zone protégée autour d'un site classé, ou à moins de 100 m d'un immeuble classé.

Sur la réglementation applicable, V. *C. envir., art. L. 581-1 à L. 581-3 ; R. 581-1 à R. 581-88.*- Instr. 25 mars 2014.

^{7.} D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 8-1, al. 3.

^{8.} D. n° 67-223, 17 mars 1967, art.8-1, al. 5.

FORMULE 2. - PROMESSE DE VENTE (OU BAIL) SOUS CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse (*de vente ou : de bail*) est conclue sous la double condition, stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur (*ou :* du locataire) :

qu'à la suite de la demande adressée au syndic de l'immeuble par M...... par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du, l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble dont dépend le lot vendu (ou : « donné à bail ») donne son accord pur et simple au projet de résolution proposé ;
que la décision de l'assemblée devienne définitive.

Il devra être attesté de la réalisation de cette dernière condition par la production d'un certificat du syndic attestant de l'absence de recours dans le délai légal.

Ces conditions devront être réalisées avant le (fixer cette date en fonction de la date probable de réunion de l'assemblée et du délai nécessaire pour effectuer les notifications et purger la décision de tout recours), faute de quoi la présente promesse deviendra caduque de plein droit, sans qu'aucune des parties n'ait à remplir une formalité quelconque pour le faire constater.

Mots-Clés : Copropriété - Assemblée générale - Convocation - Formule

