

## Dans quel délai doit être convoquée l'assemblée générale d'un syndicat de copropriété ?

Jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2007, le délai était de quinze jours. Ce délai a été porté à vingt et un jours par le décret 2007-285 du 1<sup>er</sup> mars 2007 qui a modifié l'article 9 du décret du 17 mars 1967. Cette modification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2007.

Le calcul du délai est très important : il commence à courir le lendemain de la remise ou de la présentation de la lettre de convocation et expire le vingt et unième jour, après lequel l'assemblée peut se tenir. La Cour de Cassation a toujours été très rigoureuse sur le respect du délai de convocation de l'assemblée, n'hésitant pas à annuler l'intégralité de l'assemblée générale au cas où il n'aurait pas été respecté. Il n'y a aucune raison pour que la jurisprudence soit modifiée, d'autant que le texte insiste sur l'expression « au moins vingt et un jours ».

En effet, le délai entre la convocation et l'assemblée sert souvent aux copropriétaires pour se renseigner sur l'état de la copropriété : les comptes, par exemple. Il sert aussi à examiner les projets de résolution qui sont joints à la convocation. Il est donc fondamental pour les copropriétaires.

Je n'ai pas été régulièrement convoqué à une assemblée générale de copropriété mais j'ai reçu le procès-verbal de l'assemblée. Est-ce que je peux valablement contester en justice cette assemblée ?

Jusqu'à une décision de la Cour de Cassation du 12 octobre 2005, tout copropriétaire qui n'avait pas été convoqué à une assemblée ou l'avait été dans des conditions irrégulières (par exemple : par lettre simple ou par remise contre récépissé) pouvait se fonder sur cette irrégularité pour contester, sans délai, l'assemblée générale devant le tribunal, et ce même s'il avait reçu, par une notification régulière, le procès-verbal de l'assemblée générale.

Depuis cet arrêt, même en l'absence de convocation ou en présence d'une convocation irrégulière, les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants à qui le procès-verbal d'assemblée a fait l'objet d'une notification régulière, dans le délai de deux mois.

**Prochain rendez-vous début novembre**

[www.avocats-montpellier.com](http://www.avocats-montpellier.com)