

Demander la réunion d'une assemblée

L'initiative de la convocation des assemblées revient par principe au syndic. Mais les copropriétaires ont la possibilité d'intervenir soit groupés, soit individuellement.

AU SYNDIC...

À condition de réunir 25 % des tantièmes, des copropriétaires peuvent exiger du syndic la convocation d'une assemblée (décret, art. 8). Ce seuil peut être inférieur à 25 % si le règlement de copropriété le prévoit, mais il ne peut être supérieur.

> Dès lors que la demande est faite au nom de copropriétaires représentant le minimum de voix requis, le syndic est tenu de convoquer l'assemblée, même si l'ordre du jour ne lui convient pas. Il n'a pas à juger de l'opportunité de la demande.

La demande des copropriétaires (comme celle du conseil syndical) doit être adressée par lettre recommandée avec AR et préciser les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Le syndic n'est tenu par aucun délai pour donner suite à la demande qui lui est présentée. Aussi préférera-t-il, bien souvent, attendre l'assemblée annuelle pour intégrer à l'ordre du jour les questions qui font l'objet de la demande de convocation. Mais cette réponse d'attente, justifiée par des raisons d'économie, ne serait évidem-

ment pas admissible si, par exemple, la convocation était demandée pour décider de la révocation du syndic.

Si le syndic ne bouge pas, les copropriétaires doivent s'adresser au président du conseil syndical qui doit alors le mettre en demeure de procéder à la convocation et, sans action du syndic dans les huit jours, convoquer lui-même l'assemblée.

... OU EN JUSTICE

Si le président du conseil syndical n'agit pas, ou s'il n'y a pas de conseil syndical, n'importe quel copropriétaire peut demander au président du tribunal de grande instance de désigner un copropriétaire ou un mandataire de justice chargé de convoquer l'assemblée générale (décret, art. 50).

Le texte prévoit que la demande en justice doit être précédée d'une mise en demeure adressée au syndic et au président du conseil syndical, le cas échéant, et restée sans effet pendant plus de huit jours.

Le juge est saisi par une assignation en référé délivrée par exploit d'huissier. Le recours à un avocat n'est pas obligatoire. Le magistrat peut soit habiliter un copropriétaire à convoquer l'assemblée, soit désigner un mandataire de justice pour cela.