



COPROPRIÉTÉ : À QUI LE SYNDIC DOIT-IL ADRESSER LA CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Fiche pratique publié le 17/02/2025, vu 245 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

L'absence de convocation à une assemblée générale des copropriétaires autorise le copropriétaire victime de cette irrégularité à solliciter l'annulation de l'assemblée générale en question.

Il est donc essentiel de savoir à qui adresser la convocation.

1. LE LOT APPARTIENT À DEUX ÉPOUX

Si le lot est un bien commun des époux mariés en communauté, **la convocation doit être adressée aux deux époux** mais l'un d'eux peut seul voter au nom de la communauté, sans avoir à justifier d'un mandat.

Si les époux sont mariés sous le régime de la séparation des biens, les biens qu'ils possèdent ensemble relèvent du régime de l'indivision.

2. LE LOT EST EN INDIVISION OU EST DÉMEMBRÉ EN NUE-PROPRIÉTÉ ET USUFRUIT

Les propriétaires en indivision ou ayant respectivement l'usufruit et la nue-propiété d'un lot doivent obligatoirement désigner un **mandataire commun** et **informer le syndic de leur choix**.

Les convocations de l'assemblée devront alors être adressées au mandataire qui votera au nom de l'indivision.

Si les indivisaires ne s'entendent pas sur le choix de leur représentant, l'un d'eux ou le syndic peut demander au Président du tribunal judiciaire la nomination d'un mandataire commun.

A SAVOIR : tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. (article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Par exemple, en cas de donation de la nue-propiété aux enfants, le syndic non informé qui continue de convoquer le père n'est pas fautif et peut se prévaloir d'un mandat tacite donné par les nu-propiétaires à leur père et accepté par celui-ci, de sorte que des enfants donataires ne pourront pas invoquer le fait de ne pas avoir été convoqués.

Par exemple, en cas de décès du propriétaire, le syndic n'est pas fautif en continuant d'adresser

les convocations au défunt.

3. LE LOT APPARTIENT A UNE SOCIÉTÉ

La convocation doit être adressée **à la société elle-même** et non à ses associés à l'**adresse du siège social de la société**. Il importe peu que la convocation ne mentionne pas ou commet une erreur quant au nom de son représentant légal.

4. LE LOT APPARTIENT A UN MINEUR

Le syndic convoque le représentant légal du mineur (père, mère, tuteur). Cependant, si l'assemblée doit se prononcer sur une question très importante, relevant de la double majorité, le tuteur du mineur doit être habilité par le conseil de famille ou par le juge des tutelles.

5. LE LOT APPARTIENT A UN MAJEUR PROTÉGÉ

Le majeur sous tutelle doit être représenté aux assemblées par son tuteur. Ce dernier agit librement si l'assemblée générale doit se prononcer sur des actes de gestion courante. Si un majeur sous tutelle participe et vote à l'assemblée générale, la nullité de celle-ci peut être demandée en justice. Pour certaines décisions, le représentant du majeur protégé doit être autorisé par le juge des tutelles à les voter.

ATTENTION : Le règlement de copropriété prévoit parfois des modalités de convocation spéciales qui doivent alors être respectées. Il peut ainsi imposer la convocation systématique de l'usufruitier ou, au contraire, du nu-propiétaire, ou bien encore que, faute d'accord pour désigner un mandataire commun, seul l'usufruitier doit être convoqué.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

[Me Michèle BARALE](#)