



Question-Réponse ^{12/04/26} ^{17/04/26}

Thèmes

- Copropriété
- Assemblée générale
- Pièces à fournir lors de la convocation avec l'ordre du jour.

■ Question :

Un militant CGT, président de syndic d'une copropriété interroge la responsable d'une association Indecosa départementale :

« Comme chaque année, j'ai reçu la convocation à l'assemblée générale annuelle du syndic.

J'ai eu la surprise de voir, inséré dans l'ordre du jour de la convocation, un courrier provenant d'une copropriétaire mentionnant des accusations mensongères à mon encontre (incivilités, dénonciation, dégradations, voyeurisme). Suite à ces propos calomnieux, j'ai demandé [au bailleur social] de transmettre mon propre courrier réponse aux copropriétaires mais la gestionnaire du syndic a refusé, disant que la convocation était déjà envoyée.

J'ai donc décidé de diffuser personnellement mon courrier aux copropriétaires de ma rue.

Aussi, je souhaiterais savoir si un courrier calomnieux peut-être introduit dans une convocation à l'assemblée générale d'un syndic ?

J'ai exprimé oralement mon désaccord à ce sujet au gestionnaire du syndic [du dit-bailleur] et lui ai rappelé que ce n'était pas son rôle de cautionner ce genre de propos.

Serait-il possible de me communiquer les coordonnées du responsable des syndic de copropriétés [du dit-bailleur] afin de lui rapporter les différents dysfonctionnements que nous rencontrons avec la gestionnaire actuelle ? »

■ Réponse :

● Sur le fond :

■ Le cadre légal de la convocation à une AG de syndicat de copropriété

La convocation à une assemblée générale de copropriété est encadrée par la [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) et le [Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#). Elle doit contenir :

- L'ordre du jour précis.
- Les documents nécessaires à l'information des copropriétaires (comptes, rapports, projets de résolution, etc.).
- Toute pièce utile à la prise de décision.

Un courrier calomnieux, qu'il soit diffamatoire ou injurieux, n'a pas sa place dans une convocation officielle. Il pourrait être considéré comme un abus de droit ou une faute de gestion de la part du syndic ou de l'auteur de la convocation.

■ Les prérogatives de l'AG

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a vocation à ne traiter que des questions collectives (budget, travaux, modification du règlement de copropriété, etc.).

Elle ne peut pas statuer sur des litiges ou des situations purement individuelles (tel, singulièrement un conflit entre deux copropriétaires ou une demande personnelle de dérogation) sauf si un cas individuel a un impact sur la copropriété (ex. : un copropriétaire ne respecte pas le règlement et cela perturbe l'ensemble). L'AG peut alors en discuter et voter des mesures (tel mise en demeure ou action en justice).

Autre chose est le rôle du conseil syndical qui assiste le syndic et peut examiner des questions pratiques ou préparatoires avant l'AG. Il peut entendre un copropriétaire sur un problème individuel (tel une plainte, une demande de travaux privés), mais il ne peut pas prendre de décision contraignante pour la copropriété. Il peut recommander une action à l'AG qui pourra proposer une médiation, une modification du règlement.

■ Les types d'action possibles

Il peut être envisagé 3 types d'actions :

- Une médiation visant une résolution à l'amiable entre les parties concernées. Dans ce cadre le conseil syndical peut participer à la médiation.
- Un recours au syndic qui peut intervenir pour rappeler les règles ou proposer une solution.
- Une action en justice qui, en l'espèce, ne peut être portée que par l'une des deux parties prenantes.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

▪ **Les risques juridiques**

Si le courrier contient des allégations fausses ou malveillantes, son auteur (syndic, copropriétaire ...) pourrait être poursuivi pour diffamation ([article 29 de la Loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse](#)) ou ****injure**** ([article 33 de la même loi](#)).

Le syndic a l'obligation de neutralité et de loyauté. Inclure un tel courrier pourrait engager sa responsabilité civile ou professionnelle.

Si le contenu est manifestement illicite ou contraire à l'objet de l'assemblée, un copropriétaire pourrait contester la validité de la convocation devant le tribunal judiciaire.

▪ **Possibilités d'action**

Si un courrier calomnieux est inclus, il est possible :

- d'écrire au syndic pour exiger le retrait du courrier, en invoquant son caractère diffamatoire ou injurieux.
- De saisir le conseil syndical, notamment en cas de refus du syndic, qui peut intervenir pour faire respecter les règles.
- D'agir individuellement en justice, si l'on considère qu'il y a préjudice, en diffamation ou en responsabilité civile qui peut être engagée.
- De contester la convocation devant le tribunal, au motif que le courrier fausse l'ordre du jour ou l'objet de l'assemblée.

Pour ce faire, notamment sur le dernier item, il est conseillé de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété.

▪ **Les coordonnées du syndic et la relation au bailleur social organisant cette responsabilité**

En France, tout copropriétaire a accès à l'identité et aux coordonnées du syndic de sa copropriété. [L'article 18-2 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965](#) précise même les obligations, en cas de changement de syndic, pour l'ancien, de fournir notamment les coordonnées du nouveau syndic.

Par contre, l'organisation du bailleur dans l'exercice de cette fonction de syndic ne relève pas des obligations d'information, dès lors qu'un syndic est déterminé.

Par contre, la remontée d'un dysfonctionnement peut relever de l'action d'une association de locataires organisée chez ledit bailleur.

■ Annexes

● Références légales

■ Art. 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute **association de locataires affiliée** à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au **Conseil national de la consommation** désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles**. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires. »

■ Art. 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, **avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées** à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au **Conseil national de la consommation**, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, **un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine**.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation. »

▪ **Art. 44 ter de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986**

« *Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.*

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an. »