



CALCUL DELAI DE 21 JOURS

Par zouriteman

A cause d'une erreur de LA POSTE , qui ne m'a pas déposé un avis de passage de LAR (perdu, égaré, déposé ailleurs ??), je viens seulement de retirer une LAR de convocation à une AG pour le 19 DECEMBRE , et l'AR mentionne une 1ere présentation le 29 Novembre.

Un calcul simple semble dire que je l'ai reçu avec retard (29 + 21 = 20 DECEMBRE)

Je sais qu'un seul jour de retard suffit pour faire annuler une AG, en totalité ou en partie (jurisprudence constante de la Cour de Cassation)

Quel est le bon calcul ?? pouvez-vous me confirmer s'il y a , ou non , retard ??

Merci à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est la date d'envoi par le syndic qui donne le début du délai. La suite des péripéties de votre retrait ne lui est pas opposable.

article 9 du décret 67-223

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Par Nihilscio

Bonjour,

Conformément à l'article 64 du décret du 17 mars 1967, la date de la notification étant le 29 novembre et le délai de convocation ne commençant à courir que le lendemain de la présentation du courrier recommandé, soit le 30 novembre, le délai qui vous a été donné est bien de 20 jours. Vous disposez donc d'un motif pour faire annuler l'assemblée.

Par zouriteman

Merci N.. , je pense que vous êtes le bon conseil ;

il est évident que ce n'est pas la date d'envoi qui démarre le délai , mon courrier a été posté par un professionnel de l'envoi de groupe le 27 NOV, et c'est bien l'arrivée chez le destinataire qui compte comme point de départ.

Et il faut penser au cas d'un copropriétaire domicilié outre-mer (guadeloupe, réunion , etc) voir à l'étranger.

D'ailleurs la loi prévoit pour eux un délai rallongé pour acter en justice.

Donc , N. êtes vous bien OK sur le fait qu'il manque UN jour dans le délai légalement exigible ?

Par Nihilscio

Je confirme que le délai de convocation de 21 jours n'a pas été respecté, qu'il manque un jour et que cela donne motif à faire annuler l'assemblée.

Par yapasdequoi

Article 668 CPC

Modifié par Décret n°2005-1678 du 28 décembre 2005 - art. 67 () JORF 29 décembre 2005 en vigueur le 1er mars 2006

Sous réserve de l'article 647-1, la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre.

Par Charles94

Bonjour,

Votre question a déjà été traitée dans la discussion AG annuelle en retard à l'adresse <https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/assemblee-generale/ag-annuelle-en-retard-t61205.html>
Dixième intervention

Convocation à l'AG avec première présentation de la LR avec AR le 29 Novembre 2025.
21 jours francs à partir du 30/11 nous amène au 20 Décembre 2025.
AG possible à partir du 21 Décembre 2025 (qui est un dimanche).
Votre AG du 19 Décembre ne respecte pas le délai de 21 jours francs.

Par contre, si vous voulez l'annuler, il faut soit être absent, soit être présent et voter Non à toutes les résolutions. Vous devez vous adresser à un avocat spécialisé. Vous serez amené à lui verser 2000 à 3000 Euros d'honoraires. Cela sera jugé dans trois ou quatre ans et vous obtiendrez peut-être 1000 euros de dommages et intérêts au titre de l'article 700.

Vous pouvez vérifier le suivi et les dates relatives à votre lettre recommandée sur le site de La Poste (laposte.fr) 1er écran en haut à gauche.

Par Nihilscio

Selon le code de procédure civile, à l'égard d'un copropriétaire convoqué à une assemblée générale, la date de la notification par voie postale serait la date de la réception de la lettre par ce copropriétaire. Mais le code de procédure civile est un texte qui porte spécifiquement sur les actes accomplis au cours d'une procédure. En dehors d'une procédure, le code de procédure civile ne s'applique qu'à défaut d'un texte spécifique à une matière particulière. En matière de gestion d'une copropriété s'applique un texte spécifique, le décret 67-223 du 17 mars 1967 : Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire (article 64).

Le délai de convocation à respecter est de 21 jours. Le point de départ de ce délai est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, le destinataire étant le copropriétaire convoqué à l'assemblée générale.

Par yapasdequoi

Si le délai est dépassé, vous pouvez "passer l'éponge" ou faire annuler cette AG.
Que gagnerez vous à la faire annuler ? C'est vous qui voyez.

Consultez un avocat qui sera de toute façon obligatoire pour une telle procédure et commencera par provisionner plusieurs milliers d'euro.

Par zouriteman

pour répondre à Charles94 et autres intervenants

- a) la discussion dont il donne le lien concernait une AG en retard par rapport au Délai légal de SIX mois à partir de la clôture des comptes
- b) merci à celui qui donne la référence exacte du point de départ du délai (le décret de 1967)
- c) Je connais le prix d'un avocat dans ma région , c'est maxi 2500? TTC , et c'est négociable
- d) qu'aurais-je à y gagner ? des décisions que je n'approuve pas , par exemple un vote sur un seul prestataire fort cher et sans autre forme de concurrence.
- e) concernant LA POSTE : je n'indique mon problème que pour faire savoir que ce cas existe hélas, et que cela a des conséquences redoutables : en n'ayant pas reçu l' avis de passage, je pourrais prétendre que je n'ai pas été convoqué, et donc que je peux agir en justice pour faire annuler cette AG ; et alors qu'elle sera la stupéfaction de mon avocat quand le syndic pourrait sortir de son chapeau un AR avec la mention "PLI NON RETIRÉ" , mais avec une date de 1ere présentation qui serait toute à fait dans le délai légal ??
- f) Celui qui m'indique qu'il suffit d'aller sur le site internet pour consulter le suivi d'un AR , devrait se souvenir qu'il faut au moins connaître le NUMERO de cet AR !
- g) J'ai un ami qui a fait annuler une AG quasiment avec des motifs identiques. Mais son avocat a simplement affirmé "convocation reçue en retard par rapport au délai légal" ; et la charge de la preuve a été mise à la partie adverse (le syndic de la copro) qui aurait dû fournir un A.R. avec mention d'une Date de 1ere réception ; ce syndic(un très gros) ne

s'est même pas fatigué , sachant par avance la cause perdue , le jugement a été rendu dans un délai de QUATRE mois (et oui, pas 2 à 3 années).

Merci à tous