



Quelles sont les conséquences juridiques si un syndic n'ajoute pas à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale une question sollicitée par un copropriétaire ?

Fiche pratique publié le 16/03/2020, vu 6340 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Il arrive qu'un copropriétaire sollicite auprès du syndic l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Or finalement le syndic refuse l'inscription ou ne répond pas à la demande...

Quelles sont les conséquences juridiques si un syndic n'ajoute pas à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale une question sollicitée par un copropriétaire ?

Au sein de la copropriété, a lieu une Assemblée Générale des copropriétaires annuelle.

Lors de cette AG, toutes les questions débattues devant faire l'objet d'une résolution doivent avoir été inscrites préalablement à l'ordre du jour.

Cela oblige le copropriétaire souhaitant voir sa question inscrite à l'ordre du jour, solliciter l'inscription préalable au syndic avant de recevoir la convocation à la prochaine assemblée.

Lorsqu'un copropriétaire demande l'inscription d'une question dans le cadre d'une Assemblée Générale à venir en respectant les délais et conditions de forme et que cette dernière n'est pas inscrite à l'ordre du jour par le syndic, quels sont les recours ? Par quels moyens le propriétaire lésé peut-il contester ce refus d'inscription ?

Il convient tout d'abord de rappeler les conditions de recevabilité de la demande d'inscription à l'ordre du jour, avant d'analyser les conséquences d'un refus d'inscription par le syndic.

I - Les conditions de recevabilité de la demande d'inscription à l'ordre du jour

Tout copropriétaire peut demander que soient mises au vote une demande de résolution c'est ce qu'on appelle l'inscription à l'ordre du jour de l'AG.

Il lui faut alors respecter les formalités prescrites par le décret de 1967 pris pour application de la loi du 10 juillet 1965[1].

S'agissant des formalités, à peine de nullité, la demande doit être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Par ailleurs, il faut s'assurer que la demande d'inscription à l'ordre du jour puisse faire l'objet d'un vote sous forme de résolution, autrement dit qu'il s'agisse bien d'une demande précise qui soit sujet à débat entre copropriétaires.

Les observations personnelles ou des demandes vagues ne sont pas recevables en qualité de question à l'ordre du jour. Le texte de la résolution doit être rédigé ainsi que tous les documents utiles annexés à la demande le cas échéant[2].

Depuis le 27 juin 2019, un nouvel article 10 du décret de 1967 dispose : « *A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante (...)* ».

Ainsi, à la lecture de cet article, de nouvelles questions peuvent être posées « *a tout moment* ».

Toutefois, la jurisprudence antérieure à la modification du Décret sur cette question reste applicable en dépit du nouveau texte.

La jurisprudence indique notamment que la demande d'inscription des questions complémentaires doit être adressée au syndic par lettre recommandée AR à peine de nullité ou par voie électronique [3] ou encore que le copropriétaire qui demande l'inscription d'une question à l'ordre du jour doit joindre les documents annexes susceptibles de relever des articles visés au second alinéa précité de l'article 10, selon l'objet des questions[4].

La conséquence en est qu'il existe deux alternatives concrètes pour le syndic :

- Soit la demande est notifiée suffisamment tôt avant la convocation de l'assemblée générale, le syndic doit alors soit compléter l'ordre du jour présente qu'il a préparé, soit notifier un ordre du jour complémentaire comportant les questions nouvelles soumises à l'assemblée, dans le respect du délai de 21 jours[5] ;

- Soit si ces questions sont notifiées trop tardivement pour pouvoir être inscrites en temps utile à l'assemblée générale, compte tenu de la date de réception de la demande adressée au syndic, celui-ci doit les porter à l'ordre du jour de l'assemblée suivante. Cette hypothèse vise le cas où les convocations sont déjà adressées aux copropriétaires ou bien le cas où les convocations sont déjà photocopiées ou mises sous pli pour envoi.

Précisons que selon une jurisprudence bien établie (Civ.3e, 10 sept 2008) : « *Rien n'interdit au syndic de compléter l'ordre du jour initial par une nouvelle notification adressée aux copropriétaires en respectant le délai de vingt et un jours.* »

À défaut, la sanction faite par la jurisprudence n'est pas très stricte.

II - Les conséquences d'un refus d'inscription à l'ordre du jour

La Cour de cassation a statué sur cette question par une jurisprudence constante selon laquelle le refus par le syndic de porter à l'ordre du jour les questions complémentaires ne vicia pas l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale, si ces dernières n'ont pas de rapport avec les questions complémentaires[6].

Il a été statué notamment ainsi : « *Ayant constaté que les projets de résolution complémentaires non inscrites à l'ordre du jour n'étaient pas de nature à influencer sur le vote des résolutions soumises à l'assemblée générale, la Cour d'Appel (CA Versailles, 28 juin 2010) a pu retenir que le refus du syndic de les faire examiner en assemblée n'affectait en rien la validité des décisions prises* ». [7]

En application de cette jurisprudence, le défaut d'inscription d'une question complémentaire à l'ordre du jour n'est pas sanctionné par la nullité de l'assemblée générale sauf si la question est de nature à modifier le vote sur les questions de l'ordre du jour initial.

Il convient de préciser toutefois que, seul le copropriétaire à l'origine de l'inscription refuse peut demander la nullité de l'assemblée générale, car le refus injustifié du syndic ne saurait faire grief aux autres copropriétaires.[8]

Par ailleurs, la responsabilité personnelle du syndic pour faute professionnelle peut se trouver engagée s'il n'a pas porté à l'ordre du jour l'inscription de questions nouvelles.

La jurisprudence a ainsi jugé que l'omission de débattre sur un ordre du jour complémentaire caractérise la méconnaissance des droits du copropriétaire concerné, elle lui occasionne un préjudice moral dont il peut demander la réparation en justice.[9]

[1] 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, Section II : Les assemblées générales de copropriétaires,

Article 10, Modifié par Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 5 : *“A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires”*.

[2] Il convient de noter que les éventuels frais supplémentaires de convocation à raison de l'ordre

du jour complémentaire sont une charge commune et non à la charge de celui qui demande l'ajout.

[3] En ce sens, voir CA Paris, 9 nov. 2000 : JurisData n° 2000-130018.

[4] En ce sens, voir Cass. 3e civ., 15 mars 1983.

[5] Pour vérifier le respect du délai légal de convocation de 21 jours, il faut prendre un calendrier et compter 21 jours jusqu'à 24 heures, y compris les jours chômés ou fériés (l'article 642 du Code de procédure civile énonce que *"tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures"*), à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signature de l'émargement ou du récépissé remis au syndic. Ainsi, le délai de convocation est irrégulier si l'Assemblée se tient avant le 22ème jour. Le délai de convocation en effet *"a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée [de convocation] au domicile du destinataire"* (article 64 du décret du 17 mars 1967), peu important le fait que la lettre ait été effectivement remise ou non à son destinataire. Pour en savoir plus, consulter *"Des délais de convocation et de contestation des assemblées générales"*, P. Lebatteux, J. Barnier-Sztabowicz, Administrer, fév. 1999.

[6] Civ.3e, 12 mars 2008, n°07-14.792 ; Civ.3e, 9 novembre 2005, Civ.3e, 20 décembre 2006, CA Paris, 13 décembre 1995, CA Paris, 11 septembre 1996.

[7] CA Versailles, 28 juin 2010, JurisData n°2010-013819.

[8] En ce sens, Civ.3e, 29 janvier 2003.

[9] En ce sens, CA Paris, 23e Ch, 21 janvier 1991, JurisData n°1991-020194.