



L'assemblée générale des copropriétaires doit voter sur l'ordre du jour .

Jurisprudence publié le 21/02/2019, vu 2994 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 9 du décret du 17 mars 1967 édicte que la convocation à l'assemblée générale doit contenir l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée Il est nécessaire que les questions inscrites à l'ordre du jour soient suffisamment précises pour que les copropriétaires soient exactement informés sur la portée effective des décisions à adopter. La loi n'exige pas une conformité formelle, stricte et exhaustive du point à l'ordre du jour avec la délibération votée, l'assemblée a un pouvoir de 'appréciation à la condition que sa décision finale constitue une suite prévisible de la question mise à l'ordre du jour

L'assemblée générale des copropriétaires doit voter sur l'ordre du jour .

L'article 9 du décret du 17 mars 1967 édicte que la convocation à l'assemblée générale doit contenir l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée

Il est nécessaire que les questions inscrites à l'ordre du jour soient suffisamment précises pour que les copropriétaires soient exactement informés sur la portée effective des décisions à adopter.

La loi n'exige pas une conformité formelle, stricte et exhaustive du point à l'ordre du jour avec la délibération votée, l'assemblée a un pouvoir de 'appréciation à la condition que sa décision finale constitue une suite prévisible de la question mise à l'ordre du jour

-
A/ l'Assemblée Générale doit respecter l'ordre du jour

Il convient de rappeler que l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée ne peut donc pas voter sur une question non inscrite à l'ordre du jour (*CA Paris, 10 avr. 2008 et CA Paris, 15 mai 2008*).

Le respect de ce principe découle de l'article 13 modifié du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 en énonçant que *"l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11.1"*.

Ainsi, une décision votée sur un point porté à l'ordre du jour encourt l'annulation si elle est complétée ou altérée par un autre point qui n'y figurait pas (*CA Paris, pôle 4, 2e ch., 9 nov. 2011, n° 10/08444 : JurisData n° 2011-024819 ; Loyers et copr. 2012, comm. 51*).

Un arrêt de la Cour de Cassation illustre cet strict respect.

L'assemblée générale des copropriétaires ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Une décision votée conformément à l'ordre du jour ne peut être complétée par une autre qui n'y était pas inscrite.

Cass. 3e civ., 29 nov. 2018, n° 17-22.138, F-D : JurisData n° 2018-021536

Dans cette affaire, la Cour de cassation a cassé cette décision au visa des articles 9 et 13 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 en rappelant que l'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Puis elle confirme qu'une décision votée conformément à l'ordre du jour ne peut être complétée par une autre qui n'y était pas inscrite (V. en ce sens : *Cass. 3e civ., 7 nov. 2007, n° 06-18.882 : JurisData 2007-041250* ;

L'assemblée Générale doit se limiter à voter sur l'ordre du jour.

L'assemblée générale a statué sur un point qui ne figurait pas à l'ordre du jour en autorisant le syndic à agir contre d'autres personnes – occupants des parties privatives – que le copropriétaire qui était seul visé dans la question inscrite à l'ordre du jour. En autorisant le syndic ès qualité à agir en justice contre plusieurs personnes au lieu d'une seule alors qu'elle ne peut prendre de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour, l'assemblée générale a excédé ses pouvoirs. (CA Paris, 23e ch., 27 janv. 2010, Synd. 6 rue Rosa Bonheur c/ Longuin Jelink : JurisData n° 2010-380748)

B/ les tempéraments à ce principe admis par la jurisprudence

Il est de jurisprudence qu'un vote peut valablement intervenir sur une question non inscrite à l'ordre du jour si elle est la conséquence de la question effectivement inscrite. Par exemple, lorsque l'ordre du jour porte sur des travaux de gros œuvre nécessitant l'assistance et le contrôle d'un technicien, la décision portant sur la désignation du maître d'œuvre est régulière (CA Paris, 23e ch., 15 févr. 1994 : JurisData n° 1994-020224. – Cf. *infra* n° 66. – V. toutefois, Cass. 3e civ., 7 nov. 2007 : *Loyers et copr. 2008, comm. 18 écartant cette solution et V. supra* n° 41).

Le nouvel article 13 du décret précise dans son second alinéa que l'assemblée générale "*peut en outre examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour*".

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

-