Image not found or type unknown

L’ordre du Jour de l’Assemblée Générale des Copropriétaires

publié le **21/12/2013**, vu **128315 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La convocation doit comporter l'ordre du jour.

~~L’ordre du Jour de l’Assemblée Générale des Copropriétaires

La convocation doit comporter l'ordre du jour. L'article 13 du décret, d'ordre public, précise que l'assemblée 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-I du décret.

Pour délibérer, les copropriétaires doivent donc être en mesure de prendre connaissance des questions figurant à l’ordre du jour.
Il existe un contentieux sur les questions figurant à l’ordre du jour.
L'article 13 du décret, d'ordre public, précise que l'assemblée 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-I du décret.

? Les questions figurant sur l’ordre du jour doivent être précises

Elles doivent exprimer une demande précise, sujet à débat.
La question ne doit pas être équivoque.
L’AG n’est compétente pour prendre de décision que sur les questions posées par un copropriétaire.
Ce dernier doit rédiger « un projet de résolution » qu’il doit envoyer au syndic ou à la personne chargée de l’organisation de la réunion.

Il est certain que l'assemblée générale ne peut prendre valablement de décisions que sur des questions précises et non équivoques (Cass. 3e civ., 17 déc. 1997 :
Les questions sur lesquelles l’Assemblée Générale se prononcent doivent toutes être examinée une par une.

La jurisprudence considère comme vagues les questions statuant de manière vagues telles que l’occupation des parties communes, les problèmes des parties communes etc…
Aucun texte ne prescrit d'indiquer dans la convocation la majorité requise pour chaque délibération (Cass. 3e civ., 2 juill. 2002)

La demande d'inscription auprès du syndic suppose qu’il s’agisse de questions susceptibles de donner lieu à un vote générateur d'une véritable décision de l'assemblée générale.

La jurisprudence a déjà fourni de nombreux exemples où la demande n'est pas recevable, parce que trop vague, imprécise, dénuée d'intérêt ou exprimant de simples réflexions personnelles.

Il en était ainsi dans une affaire ou un copropriétaire demandait au syndic « de prendre conseil auprès d'un avocat de la copropriété et de lire en assemblée sa réponse sur ce point précis ». D'évidence, il ne s'agissait pas d'une question susceptible de faire l'objet d'un vote (V. CA Colmar, 12 juin 2008, n° 2A07/01295 : JurisData n° 2008-368054

? Les formalités relatives à l’inscription de la question à l’ordre du jour

L'ordre du jour soumis à l'assemblée générale est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical.
Depuis le 1er septembre 2004, la règle applicable à cette question a été modifiée. (article 10 du décret de 1967) :

« 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. »

Les copropriétaires n’ont donc pas à attendre d’avoir été convoqué à l’AG pour demander l’inscription d’une question à l’ordre du jour.
Ils doivent simplement notifier leur question dans un délai suffisamment éloigné de la date à laquelle se tient l’AG.

Si la demande est notifiée suffisamment tôt avant la convocation de l'assemblée générale, le syndic doit soit compléter l'ordre du jour qu'il a préparé, soit notifier un ordre du jour complémentaire comportant les questions nouvelles à soumettre à l'assemblée, dans le respect du délai de vingt et un jours ;

Le syndic saisi d'une demande d'un ordre du jour complémentaire doit y donner suite, sans avoir à en apprécier l'utilité ou l'opportunité, ni à ajouter lui-même de nouvelles questions, sous peine d'engager sa responsabilité personnelle (CA Paris, 18 mai 2000)

Si la question est notifiée tardivement, elle sera examinée lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic peut reporter à l'assemblée générale suivante si l'ordre du jour lui a été notifié trop tardivement pour l'inscrire à la première assemblée.

La Cour d’Appel de Versailles a notamment jugé que c’est en fonction de la date d’envoi de la notification de la tenue de l’Assemblée Générale que doit être apprécié si l’envoi de la question par un copropriétaire est tardif.

Les demandes d’inscription d’une question à l’ordre du jour doivent être envoyées à la personne

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

ayant convoqué l’AG par lettre recommandée AR.(article 64 du décret de 1967)
C’est donc au juge qu’il reviendra d’apprécier si la question a été envoyée dans un délai trop court pour permettre son inscription à l’ordre du jour.

Le syndic ne peut pas décider de manière discrétionnaire de ne pas inscrire une question à l’ordre du jour.

Le refus par le syndic de porter à l'ordre du jour les questions complémentaires ne vicie pas l'ensemble des décisions prises par l'assemblée générale si ces dernières n'ont pas de rapport avec les questions complémentaires (Cass. 3e civ., 12 mars 2008).

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.

Peux –t- on voter plusieurs questions sur une seule et même résolution ?

Est entachée de nullité la résolution par laquelle les copropriétaires se sont prononcés en un seul vote sur des questions dont les objets différaient ; en effet, le vote sur le principe des travaux, puis sur le choix de l'entreprise et sur celui de son maître d'oeuvre peut appeler des réponses variées ; dès lors procéder par un seul vote à des multiples questions condamne les copropriétaires à adopter une seule position ; un tel procédé est de nature à empêcher l'adoption de certaines décisions et à paralyser la vie de la copropriété.

CA Versailles, 12 nov. 2012, n° 11/03298, Sté Legrand c/ Synd. Résidence Aristide Briand : JurisData n° 2012-026

La Cour de cassation a, au visa de l'article 13, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967, a affirmé qu'une décision qui a été votée conformément à l'ordre du jour ne peut être complétée par une autre qui n'y était pas inscrite (Cass. 3e civ., 7 nov. 2007)

Le principe est donc que l’assemblée ne doit valablement voter que sur des questions inscrites à l’ordre du jour par des votes séparés.

Certes, la jurisprudence reconnait des tempéraments à ce principe lorsque deux ou plusieurs questions sont considérées indivisibles, l'adoption de l'une impliquant celle des autres, comme par exemple, la désignation du syndic et l'approbation de son contrat (Cass. 3e civ., 19 déc. 2007, n° 07-13.703) mais il faut être prudent.

Peux -t-on voter sous l’appellation de question diverses plusieurs questions ?

Il est donc interdit de mettre plusieurs questions n’ayant aucun lien entre elle sous la formulation « Questions diverses ».
Le vote pris pour de telles « questions » pourra être annulés si un copropriétaire en fait la demande.
Le syndic peut refuser d’examiner une question complémentaire si celle si n’ont aucun rapport

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

avec les questions déjà inscrite à l’ordre du jour.

Si les questions non examinées auraient pu avoir une influence sur le vote dès lors l’assemblée encourt l’annulation. (CA Bordeaux, 16 janv. 2006 : JurisData n° 2006-300727).
Il est de principe que la décision votée par l'assemblée générale doit être en exacte concordance avec la question sur laquelle elle se prononce .

Il s'ensuit que toute décision prise par l’assemblée sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour ou formulée de manière trop vague ou ambiguë est irrégulière (Cass. 3e civ., 21 juin 2006 : Loyers et copr. 2006, comm. 206.)

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : 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

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés