Image not found or type unknown

L’ordre du jour complémentaire de l’assemblée générale de copropriétaire.

publié le **23/09/2016**, vu **26960 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

L’ordre du jour complémentaire de l’assemblée générale de copropriétaire.

L’ordre du jour complémentaire de l’assemblée générale de copropriétaire.

Toutes questions débattues au sein d’une assemblée générale, doivent avoir été inscrites préalablement à l’ordre du jour.

Cette règle résulte du caractère obligatoire de la tenue d’un ordre du jour sein d’une convocation à une assemblée générale de copropriétaire.

L’ordre du jour complémentaire de l’assemblée générale de copropriétaire.

- Demande d’inscription de nouvelles questions.

L’article 10 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 a accordé la possibilité de demander l’examen des questions complémentaires au moment où l’assemblée sera réunie.

Le 1er septembre 2014, l’article a été remplacé par un nouvel article 10, complété par le ***décret n°2010-391 du 20 avril 2010.***

Il prévoit que la demande d’inscription de nouvelles questions peut être présentée à tout moment, et non plus à la convocation de l’assemblée générale.

Néanmoins, une partie de la jurisprudence antérieure demeure transposable dans le déroulement des nouvelles formalités.

Ainsi, conformément à ***l'article 64 du décret de 1967,*** la demande d'inscription des questions complémentaires doit être adressée au syndic (ou à la personne qui aurait convoqué l'assemblée) par lettre recommandée AR, à peine de nullité ***(CA Paris, 9 nov. 2000 : JurisData n° 2000-130018***) ou par voie électronique.

Il appartient au copropriétaire qui demande l'inscription de certains sujets à l'ordre du jour de préparer et d'adresser au syndic, aux fins de notification, les projets de résolution qu'il souhaite voir soumis au vote de cet organisme.

Le copropriétaire (ou le conseil syndical et même les associés d'une SCI) qui demande l'inscription doit en même temps joindre les documents annexes susceptibles de relever des articles visés au second alinéa précité de l'article 10, selon l'objet des questions ***(Cass. 3e civ., 15 mars 1983).***

Quant à la notification de nouvelles questions aux membres de l'assemblée, elle obéit aux règles générales édictées pour la convocation des copropriétaires, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement ou par voie électronique.

- Conditions de recevabilité de la demande d'inscription à l'ordre du jour :

Afin d'éviter de possibles abus, la jurisprudence a subordonné la recevabilité des questions complémentaires à la condition qu'elles expriment une demande précise, sujet à débat.

Ne répondent donc pas à cette définition :

• de simples observations personnelles, assorties de vœux, non susceptibles de donner lieu à une prise de décision de la part de l'assemblée générale (***Cass. 3e civ., 19 nov. 1997***)

• des demandes formulées de manière beaucoup trop vague ou imprécise pour en cerner la véritable signification ***(Cass. 3e civ., 18 nov. 1998***)

Ainsi, en l'espèce il a été jugé que le copropriétaire ne peut solliciter la nullité de l'assemblée générale dans son intégralité pour défaut d'inscription de questions à l'ordre du jour dès lors qu'il est établi que ces questions n'ont fait l'objet non pas de projets de résolutions rédigés par le copropriétaire mais de courriers confus non susceptibles d'être soumis comme tels au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il appartient en effet au copropriétaire, s'il souhaite que soient inscrites des questions à l'ordre du jour de préparer un projet cohérent de résolutions, le syndic de copropriété n'ayant pas à se substituer à lui pour suppléer aux imprécisions, lacunes et insuffisantes affectant sa demande (***CA Versailles, 28 juin 2010 : JurisData n° 2010-013819***).

Si les questions répondent effectivement à une demande précise, le syndic 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, 6 oct. 2006 : Administrer janv. 2007, p. 51)***.

- Hypothèse de refus d'inscription d'une question à l'ordre du jour.

La question s'est posée de savoir si un éventuel refus du syndic a des incidences sur la validité des délibérations de l'assemblée générale.

La jurisprudence fournit la solution suivante.

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, n° 07-14.792***)

Ayant constaté que les projets de résolutions complémentaires non inscrites à l'ordre du jour n'étaient pas de nature à influer sur le vote des résolutions soumises à l'assemblée générale, la cour d'appel a pu retenir que le refus du syndic de les faire examiner en assemblée n'affectait en rien la validité des décisions prises (***Cass. 3e civ., 12 mars 2008, n° 07-14.792***).

- Responsabilité personnelle du syndic.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il est tout d'abord certain que la responsabilité personnelle du syndic vis-à-vis des personnes qui lui ont demandé l'inscription de questions nouvelles peut se trouver engagée, si du moins les copropriétaires demandeurs n'ont pas abusé de leur droit (**CA Paris, 7 oct. *1994***).

La responsabilité du syndicat peut également être engagée en cas de refus abusif de statuer sur l'ordre du jour complémentaire.

L'article 10 du décret prévoit que les copropriétaires sont en droit de demander l'inscription à l'ordre du jour des questions complémentaires qu'ils estiment opportunes.

Ainsi, l'omission réitérée de délibérer sur les questions qui ont été inscrites à l'ordre du jour dans ces conditions caractérise la méconnaissance des droits du copropriétaire concerné.
Elle lui occasionne un préjudice moral dont il demande à juste titre réparation (***CA Paris, 23e ch., 21 janv. 1991 : JurisData n° 1991-020194***).

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 © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés