Image not found or type unknown

L’ordre du jour obligatoire d’une assemblée générale de copropriété.

publié le **22/09/2016**, vu **6401 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La convocation au sein d’une assemblée générale de copropriété contient plusieurs éléments. Ainsi il doit indiquer : les lieux, la date et heure de la réunion, ainsi que l’ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l’assemblée.

L’ordre du jour obligatoire d’une assemblée générale de copropriété.

La convocation au sein d’une assemblée générale de copropriété contient plusieurs éléments.

Ainsi il doit indiquer : les lieux, la date et heure de la réunion, ainsi que l’ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l’assemblée.

Dès lors, l’article a pour objectif de rappeler le caractère obligatoire de l’ordre du jour, au sein d’une assemblée générale de copropriété.

- Le caractère obligatoire de l’ordre du jour.

La convocation doit comporter l’ordre du jour.

Cette obligation, inscrite à ***l’article 13 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967*** est d’ordre public. Ce qui signifie que la copropriété ne peut y déroger, et les assemblées générales ne peuvent prendre de décisions valides que sur les questions inscrites à l’ordre du jour.

Ainsi ***la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt du 26 mars n°01-13.896*** , a rappelé que la convocation doit énoncer avec précision les questions portées à l’ordre du jour, à telle fin que les copropriétaires soient exactement informés et puissent se prononcer en connaissance de cause, évitant les votes par surprise.

De ce fait, toute décision prise par l’assemblée générale de copropriété, sur une question ne figurant pas à l’ordre du jour ou formulée de manière trop vague ou ambiguë est irrégulière (***Voir en ce sens Cass. 3e civ., 21 juin 2006, n° 05-15.752).***

Dès lors, 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, 7 nov 2007, JCP N 2007, act. 756***).

- Tenue d’une seconde assemblée.

Une seconde assemblée peut toutefois être convoquée, en application de l’article 25-1 de la loi.

Cependant il n’est pas nécessaire d’inscrire à son ordre du jour les questions sur lesquelles il a déjà été statué lors de la première réunion.

L'envoi d'une nouvelle convocation est d'un ordre du jour allégé, paraît suffisant et s'avère de nature à clarifier l'objet de la seconde délibération.

Il a cependant été jugé par ***un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 8 octobre 2015, n° 14-20.056***, que bien que les deux assemblées soient appelées à se prononcer sur les mêmes questions, la convocation à la seconde réunion doit comporter les mêmes documents que ceux notifiés pour la première.

- Situation d'urgence nécessitant une solution immédiate.

Le principe selon lequel toutes questions débattues en assemblée générale doit obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour, connaît une exception.

En vertu de la notion d'incident de la séance, un problème non portée à l'ordre du jour peut être voté, pourvu que la discussion s'avère urgente ***(voir en ce sens, CA Paris, 2 nov 2000 : Administrer, janv. 2001, p 45).***

Ainsi, la constatation que le syndic d'une copropriété a donné sa démission au cours de la séance d'une assemblée générale des copropriétaires et a quitté cette séance, implique nécessairement qu'il y avait, pour l'assemblée, urgence à accepter ladite démission ; sa décision, prise sans fraude et nécessitée par des circonstances imprévues qui n'avaient pas pu être portées à l'ordre du jour, est valable ***(voir en ce sens Cass. 3e civ., 18 mai 1971 : JCP G 1971).***

Par contre, une assemblée ne peut valablement délibérer sur la révocation et le remplacement du syndic alors que ces questions n'ont pas figuré à l'ordre du jour et que le syndicat ne rapporte pas la preuve de circonstances imprévues telles que la démission inopinée du syndic qui n'aurait pu être portée à cet ordre du jour ***(voir en ce sens CA Paris, 19 sept. 1990***).

Les exemples ainsi précités montrent que la notion « d'incident de séance » à laquelle la Cour de cassation se réfère ne peut, en matière de copropriété, s'appliquer qu'en présence de situations exceptionnelles.

- Rédaction des questions inscrites à l'ordre du jour.

L'assemblée doit délibérer sur des questions inscrites à l'ordre du jour, précises, pour que les copropriétaires soient exactement informées sur la portée des décisions à prendre.

De ce fait, il faut bannir toutes formules trop vagues et ambigües, telle que :

- question intéressant la vie de l'immeuble et son entretien courant (***TGI Paris, 10 avr. 1976 : D. 1976, inf. rap. p. 305***) ;
- répartition des charges (***TGI Paris, 1er juill. 1974 : D. 1976, inf. rap. p. 65***) ;
- occupation des parties communes (***TGI Paris, 17 avr. 1975 : D. 1976, inf. rap. p. 72***) ;
- fermeture de l'immeuble (***CA Paris, 26 sept. 1996*** :).

Ainsi, la transcription maladroite d'une question n'est pas suffisante pour vicier la résolution adoptée à son égard du moment que le compte rendu de la délibération de l'assemblée l'explicite et la rend intelligible (***CA Paris, 23e ch., 17 juin 1986 : JurisData n° 1986-023406***).

De même, la brièveté de la rédaction des questions n'est pas une cause d'irrégularité du moment qu'elles informent suffisamment les copropriétaires sur la portée des décisions à prendre (***CA Paris, 29 nov. 1997 : JurisData n° 1997-020108***).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Une demande en nullité pour non-inscription à l'ordre du jour d'une résolution adoptée par l'assemblée générale doit être rejetée du fait que la décision incriminée n'est que la conséquence directe de différents problèmes régulièrement inscrits à l'ordre du jour (***CA Paris, 14 oct. 1985 : Rev. loyers 1986, p. 325.***).

Ayant relevé qu'une lettre d'un copropriétaire, s'inquiétant de l'activité commerciale contraire au règlement de copropriété et demandant au syndic de l'interdire par toute voie de droit jusqu'à ce que l'assemblée générale tranche le problème, avait été reproduite dans l'ordre du jour de l'assemblée générale, la cour d'appel en a justement déduit que les copropriétaires avaient été valablement saisis de la question (***Cass. 3e civ., 15 mai 1991 : Administrer févr. 1992, p. 46).***

Cependant, 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, comme l'a rappelé ***la 3ème chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 10 sept. 2008.***

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