



# Peut-on amender un projet de résolution en copropriété ?

Jurisprudence publié le **13/01/2020**, vu **24713 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**L'Assemblée Générale peut accepter ou refuser tel quel un projet de résolution, mais également, ce qui est le simple bon sens, améliorer sans les dénaturer les projets de résolution qui lui sont présentés.**

Peut-on amender un projet de résolution en copropriété ?

L'Assemblée Générale peut accepter ou refuser tel quel un projet de résolution, mais également, ce qui est le simple bon sens, améliorer sans les dénaturer les projets de résolution qui lui sont présentés.

La jurisprudence reconnaît que les questions soumises au vote des copropriétaires peuvent faire l'objet d'un aménagement ou d'un amendement au cours des débats, à condition de ne pas dénaturer le projet annoncé dans la convocation.

Ce pouvoir d'amender comporte certaines limites.

## 1/ Obligation de respecter l'ordre du jour

La convocation à l'AG doit contenir, en application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à délibération (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 9).

Chaque résolution soumise à l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet (Cass. 3e civ., 14 janv. 2009 ).

L'Assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 13).

Par conséquent, une assemblée de copropriétaires ne peut délibérer sur des questions dont elle n'a pas été régulièrement saisie par son ordre du jour, sauf le cas exceptionnel où des circonstances tout à fait imprévues requièrent une décision qui, en raison de l'urgence, ne peut être renvoyée à une réunion ultérieure (CA Paris, 27 juill.2010 )

En application de ces dispositions, les copropriétaires ne peuvent ni prendre de décision lorsque l'ordre du jour est rédigé de manière imprécise ou équivoque, ni prendre de décision sur une question non inscrite à l'ordre du jour , ni compléter une décision votée conformément à l'ordre du jour par une décision qui n'y était pas inscrite (Cass. 3e civ. 7-11-2007 no 06-18.882 FS-PB : )

Mais 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 oeuvre 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)

Il convient de rappeler que si un vote a lieu sur une question non inscrite à l'ordre du jour, la décision intervenue est validée en l'absence d'un recours en nullité dans le délai de deux mois prévu par la loi.

La loi n'interdit pas d'amender un projet de résolution et il est, au contraire, de l'essence même de la libre discussion qui doit s'instaurer au cours des débats que la décision prise tienne compte des modifications apportées au projet, dès lors qu'elle statue sur les questions valablement inscrites à l'ordre du jour

## 2/ Le pouvoir d'amender comporte certaines limites

En droit, l'assemblée générale des copropriétaires a la faculté d'amender les projets de résolution qui lui sont soumis, à condition de ne pas en dénaturer l'objet

Il est admis que les copropriétaires peuvent **amender ou compléter** le projet de résolution lorsque l'amendement ou la précision apportée ne dénature pas le sens du projet soumis au vote (Cass. 3e civ. 25-9-2002 no 01-00.161 FS-PB : BPIM 6/02 inf. 407 ; Cass. 3e civ. 6-5-2014)/

Ce **pouvoir d'amendement** est **limité** et il ne permet pas à l'AG de décider du renouvellement du mandat du syndic en place pour une durée moindre que celle mentionnée dans l'ordre du jour, s'il n'y a pas de projet de résolution en ce sens (Cass. 3e civ. 29-11-2018 no 17-22.138 F-D : BPIM 1/19 inf. 57).

La Cour de Cassation réaffirme cette jurisprudence dans l'affaire commentée : les copropriétaires ne pouvaient valablement désigner un syndic pour une durée non prévue par l'ordre du jour (durée supérieure ici).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**JOAN DRAY**

**Avocat**

**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67