L'ordre du jour est la colonne vertébrale de l'assemblée générale de copropriété : l'assemblée ne peut valablement délibérer et voter que sur les questions qui y figurent, chaque résolution devant porter sur un objet unique et clairement identifié.

En pratique, de nombreux litiges naissent :

- de décisions prises sur des questions non inscrites ou mal formulées,
- de demandes d'inscription ignorées, déformées ou repoussées par le syndic,
- de projets de résolution trop vagues ou « fourre-tout ».

L'objectif de cet article est de rappeler, dans une approche très opérationnelle, comment un copropriétaire peut faire inscrire une question à l'ordre du jour, dans quels délais et sous quelle forme, et quels sont les risques en cas de non-respect des règles.

1. Ce que l'assemblée peut décider : uniquement ce qui est inscrit

L'ordre du jour est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical, conformément à l'article 26 du Décret du 17 mars 1967, et adressé aux copropriétaires avec la convocation, accompagné des documents nécessaires à leur information (devis, projets de contrats, descriptifs de travaux, etc.).

L'assemblée ne peut valablement statuer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour (article 13 du décret du 17 mars 1967).

Toute décision prise sur un sujet qui n'y figurait pas encourt la nullité, même si les

copropriétaires présents ont accepté d'en débattre (jurisprudence constante : Cass. 3e civ., 9 juin 1993, n° 9115.791; Cass. 3e civ., 9 juill. 1997, n° 9512.041 ; Cass. 3e civ., 7 nov. 2007, n° 0618.882).

Toutefois, en pratique si la résolution évolue en raison du débat, et que la résolution est adoptée, à défaut de contestation dans le délai de deux mois, cette dernière sera définitive et devra être exécutée.

Il convient de préciser un risque concernant les formulaires de vote par correspondance : si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution" (article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Autrement dit, le risque est de transformer un vote favorable en vote négatif en raison d'un amendement de la résolution en cours d'assemblée.

2. Une résolution = un seul objet

La jurisprudence rappelle également qu'une résolution ne doit porter que sur un seul objet.

À titre d'exemple, la Cour de cassation a jugé irrégulière une résolution qui regroupait, sous un même point de l'ordre du jour, « *l'approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2002 au 21 décembre 2002* » et le « *quitus au syndic pour sa gestion correspondante* ».

La cour d'appel avait considéré que, puisque les deux questions figuraient dans le même paragraphe, l'assemblée générale pouvait valablement délibérer par un seul

et même vote. Cette décision a été cassée au motif que « *chaque résolution proposée au vote de l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet* ». (Civ. 3e, 14 janv. 2009, n° 08-10.624).

Les copropriétaires doivent donc pouvoir identifier clairement, à la lecture de l'ordre du jour, l'objet précis de chaque décision qui leur sera soumise.

3. Le droit d'initiative du copropriétaire : demander l'inscription d'une question

Tout copropriétaire dispose d'un véritable droit d'initiative : il peut demander au syndic l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'article 10 du décret de 1967 prévoit en effet que :

« *À 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* ».

Ce droit est général et ne se limite pas à certains thèmes.

Les textes ne prévoient pas de délai de forclusion : la demande peut être adressée « *à tout moment* ».

Toutefois, si un copropriétaire souhaite une demande concernant un sujet personnel, il devra utiliser le régime prévu à l'article 17-1 AA. La question à l'ordre du jour ne devra pas concerner la copropriété dans son entier (comme un changement de syndic par exemple), mais uniquement un sujet concernant ses seuls droits ou obligations à l'instar de travaux ou demande de changement d'affectation de son lot, ou achat d'une partie commune utile pour son lot.

« Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations ».

L'article 8-1 du décret du 17 mars 1967 précise que la demande de convocation est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

4. A quel moment et comment adresser sa demande ?

4.1 Anticiper pour viser la prochaine assemblée

En pratique, pour que la question puisse figurer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, la demande doit parvenir suffisamment tôt au syndic pour lui permettre de compléter l'ordre du jour, de joindre les pièces utiles et de respecter les délais de convocation.

À défaut, le syndic pourra légitimement reporter l'inscription à l'assemblée suivante. Il n'est pas possible d'obtenir un ordre du jour complémentaire, une fois la convocation adressée.

En revanche si la demande concerne une demande individuelle, le syndic sera tenu

de convoquer dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

4.2 Forme de la demande

La demande doit être adressée au syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre émargement, afin de pouvoir en prouver l'envoi et la réception en cas de contestation.

Son contenu doit être suffisamment précis pour que le syndic puisse l'intégrer correctement à l'ordre du jour et que les copropriétaires soient valablement informés.

Concrètement, la demande devrait comporter au minimum (article 10 du Décret):

- l'intitulé clair de la question à inscrire à l'ordre du jour,
- un projet de résolution, rédigé de manière précise et ne portant que sur un seul objet,
- la liste des pièces à joindre à la convocation (devis, plans, projets de contrats, descriptifs techniques, etc.).

Plus la demande est structurée, moins le risque est grand de voir la question mal reprise, déformée ou contestée ultérieurement.

Un modèle de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour est annexé au présent article (Annexe 1).

5. Le rôle du syndic : mise en forme, pas de censure

Le syndic dispose d'un pouvoir de mise en forme, mais non de censure.

Au titre de son devoir de conseil, il peut préconiser une adaptation qui devra être acceptée par l'auteur de la demande ou, à défaut, indiquer, en amont de la résolution ou lors de l'assemblée générale, son avis sur sa légalité.

En revanche, il ne peut pas transformer la demande en une question différente, en modifier substantiellement la portée ou l'ignorer sans motif sérieux.

6. La modification de l'ordre du jour : un principe de stabilité

6.1 Un ordre du jour en principe figé après l'envoi des convocations

Une fois la convocation envoyée aux copropriétaires, accompagnée de l'ordre du jour et des documents annexes, celui-ci est en principe figé.

L'assemblée ne peut alors valablement délibérer que sur les questions qui y figurent : il n'est pas possible d'ajouter, en cours de séance, une nouvelle décision à voter sur un sujet qui n'avait pas été annoncé.

Cette stabilité protège l'information de tous les copropriétaires, y compris ceux qui ne se déplacent pas mais donnent seulement pouvoir ou votent par correspondance.

6.2 Modifications de forme par le syndic

Comme détaillé plus haut, le syndic conserve un pouvoir de mise en forme :

reformuler un intitulé, scinder une demande en plusieurs résolutions, regrouper des points proches, préciser la majorité applicable.

Mais il ne peut pas, sous couvert de « modification », transformer la demande en une autre question, en réduire la portée ou la supprimer sans motif sérieux, au risque de voir sa responsabilité engagée ou les décisions annulées.

7. Focus sur un cas particulier : les travaux d'accessibilité

Certaines demandes d'inscription font l'objet d'un encadrement spécifique.

C'est le cas, notamment, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

En application de l'article 25-2 de la loi de 1965, le copropriétaire qui souhaite réaliser à ses frais ces travaux, dès lors qu'ils affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doit notifier au syndic « *une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés* ».

Les modalités d'application de cette disposition sont précisées aux articles 10-1 à 10-3 ajoutés au décret de 1967 par le décret du 2 juillet 2020.

À défaut de descriptif conforme, le texte prévoit que le point n'est pas inscrit à l'ordre du jour.

Le syndic doit ensuite inscrire ce point d'information et la question de l'opposition éventuelle, reproduire dans le projet de résolution les motifs d'opposition prévus

par la loi et notifier le descriptif détaillé aux copropriétaires avec la convocation.

En pratique, la sécurisation de l'ordre du jour repose à la fois sur la vigilance des copropriétaires et sur la rigueur du syndic.

Les premiers ont intérêt à formuler des demandes d'inscription claires, complètes et documentées ; le second doit traiter systématiquement ces demandes, n'exercer qu'un pouvoir de mise en forme, motiver ses refus lorsqu'ils sont justifiés et veiller à une information loyale de l'ensemble des copropriétaires.

Annexe 1 : Modèle de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour

Nom, prénom du copropriétaire
Adresse complète dans l'immeuble
Code postal – Ville
Adresse e-mail
Téléphone

À l'attention de :
Monsieur / Madame [Nom du syndic]
[Société du syndic, le cas échéant]
Adresse du syndic
Code postal – Ville

Fait à [Ville], le [Date]

Objet : Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de copropriété

Madame, Monsieur,

Je soussigné(e) **[Nom, prénom]**, copropriétaire du lot n° [numéro du lot] situé dans l'immeuble sis [adresse complète de l'immeuble], vous demande, en application de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété la question suivante :

Intitulé de la question à inscrire :
« [Formulation claire, concise et neutre de la question ou de la résolution à inscrire à l'ordre du jour] »

Le cas échéant, je vous prie de trouver ci-joint tout document utile à l'examen de ce point :

- [Ex. : devis n°1 établi par la société … en date du …]
- [Ex. : plans]
- [Autres pièces justificatives]

Je vous remercie de bien vouloir :

- inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale,
- joindre les pièces annexes à la convocation adressée aux copropriétaires,
- et, le cas échéant, reprendre la formulation de la résolution suivante :

Projet de résolution proposé :

« *L'assemblée générale, après en avoir délibéré, [décide / autorise / refuse] : [Texte précis de la décision à faire voter : travaux, désignation, autorisation, modification du règlement, etc.]* »

Je vous prie de m'accuser réception de la présente demande et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

[Nom, prénom]

PJ : Annexe 1

Annexe 2 …

Recommandations du cabinet BJA :

Modèle de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour (Annexe 1)