

2 – RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ETABLISSEMENT ET A LA REDACTION DE L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Établissement de l'ordre du jour

Sur le contenu, la commission recommande au syndic, ainsi qu'il est dit dans la recommandation n° 13, pour un bon fonctionnement du syndicat :

- d'associer le conseil syndical à l'établissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale et de veiller à ce que les questions notifiées dans les conditions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 soient prises en compte ;

- que les questions soumises au vote de l'assemblée générale soient classées par ordre d'importance décroissante.

Questions à l'initiative des copropriétaires

La commission recommande au syndic :

- de ne pas proposer au vote une date limite d'envoi des questions à inscrire à l'ordre du jour ;

- de retenir toutes les questions ayant été notifiées depuis la dernière assemblée générale pour les inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ;

- d'appeler l'attention du demandeur lorsque la question ne peut prospérer pour quelques motifs que ce soit ;

de différer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée suivante seulement à partir du moment où la demande lui parvient alors que les convocations ont été établies et sont prêtes à être envoyées.

Libellé des questions

Il est recommandé aux rédacteurs des convocations :

- de respecter la distinction à opérer entre l'intitulé de la question portée à l'ordre du jour et les projets de résolution obligatoires ou utiles ;

- de libeller les questions de manière aussi précise que possible en évitant les formules vagues ou équivoques telles « problèmes des parties communes », « sécurité de l'immeuble », « travaux de couverture » ou « autorisation d'engager une procédure », qui constituent l'intitulé d'une question et non le projet de résolution ;

- de ne porter à l'ordre du jour que les questions nécessitant un vote de l'assemblée générale devant constituer une décision ;

- de prévoir, pour toutes les questions nécessitant un vote de l'assemblée générale, un projet de résolution, même s'il n'est pas imposé par l'article 11, afin de circonscrire et de clarifier la discussion et faciliter la rédaction du procès-verbal ;

- d'éviter, autant que faire se peut, de rédiger les projets de résolution sous la forme négative, de façon à faciliter une décision dénuée de toute ambiguïté ;

- d'annexer les différents documents imposés par le décret de 1967, en distinguant, d'une part, ceux nécessaires à la validité de la décision, et, d'autre part, ceux donnés à titre d'information ;

- de séparer les questions soumises à la délibération de l'assemblée générale de manière à assurer la clarté des votes ;
- de ne pas porter à l'ordre du jour des « questions diverses » qui ne peuvent donner lieu à une décision de l'assemblée générale ; que toutefois rien ne s'oppose à ce que des « questions » non inscrites à l'ordre du jour fassent l'objet d'échanges de vues, notamment dans la perspective de leur inscription à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ou pour obtenir un avis sur les questions relevant des seuls pouvoirs du syndic ;
- de rappeler que les « questions diverses » qui seraient abordées lors de l'assemblée générale ne peuvent constituer que des informations ou des demandes de devis en vue d'être soumis à une prochaine assemblée, ou des études d'une question particulière mais ne peuvent en aucun cas donner lieu à un vote décisif ;
- que, toutefois, si cette étude nécessitait d'engager des dépenses, celle-ci doit être inscrite à l'ordre du jour avec fixation d'une somme maximale ;
- que lorsqu'il est envisagé une délégation de pouvoir pour prendre une décision visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu qu'elle soit portée à l'ordre du jour avec un projet de résolution, le vote de cette délégation se faisant à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.