

La disparition de "l'ordre du jour complémentaire" et les difficultés liées à l'application du nouvel article 10 du décret du 17 mars 1967 : historique et conseils

L'article 10 du décret du 17 mars 1967 disposait, dans son ancienne rédaction, que : «*dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée générale les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion*».

Avec le décret du 27 mai 2004, les termes de cet article 10 sont dorénavant les suivants : «*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*».

Le précédent texte enfermait la demande dans un délai déterminé. Le syndic pouvait donc légitimement, eu égard aux date et réception de la demande, refuser d'inscrire la question à l'ordre du jour. Tel n'est plus le cas aujourd'hui puisque le nouveau texte a supprimé ce carcan temporel pour retenir le terme de «à tout moment» sans autre précision. Le syndic se heurte donc aujourd'hui à une nouvelle difficulté : quand peut-il estimer que la question d'un copropriétaire, compte tenu de la date de réception de la demande (qui n'est pas non plus précisée par le texte) ne pourra être portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour l'être à la suivante ?

La Commission relative à la copropriété a apporté quelques réponses dans sa [deuxième recommandation](#) et une [réponse ministérielle du 14 décembre 2006](#) donne également quelques pistes.

En outre, à ce jour comme par le passé, et au-delà de la question du délai, la question de l'opportunité de la demande d'un copropriétaire va se poser.

Rappelons que la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien texte interdisait au syndic de se faire juge de l'opportunité ou de la validité de la demande : il devait y donner suite au risque de voir sa responsabilité engagée.

Mais il avait cependant été jugé que le syndic pouvait légitimement, sous sa propre responsabilité, refuser de donner suite à une demande, lorsque l'inscription à l'ordre du jour des questions demandées aboutissait à un bouleversement total de l'ordre du jour initial, étant donné le nombre et la variété des questions. Il en était de même de la demande rédigée en termes vagues(1) ou qui n'énumérait pas les questions précises à inscrire à l'ordre du jour(2) ou qui n'était pas accompagnée des documents prescrits par l'article 11 du décret du 17 mars 1967(3) ou encore qui se bornait à des réflexions personnelles, sans proposer le vote d'une résolution.

Il a également été admis que le conseil syndical pouvait estimer qu'il n'y avait pas lieu de donner suite à une demande d'ordre du jour complémentaire lorsque les questions posées étaient sans intérêt et que leur diffusion aux 414 copropriétaires entraînerait des frais excessifs.

Nous ignorons encore si cette jurisprudence sera toujours d'actualité avec le nouveau texte, même si nous le présumons.

Dans cette attente, la Commission nationale administration de biens de la FNAIM a établi une [fiche pratique](#) à ce sujet afin d'aider les syndics dans cette démarche.

(1) Cass. 3ème civ. 29 janvier 2003, Bull. civ. III, n° 22.

(2) Cass. civ. 3ème 18 novembre 1988, Loyers et cop. janvier 1989, n° 41.

(3) Cass. 3ème civ. 15 mars 1983, JCP 83, IV, 172.