L’ordre du jour d’une assemblée générale

Description

L’ordre du jour d’une assemblée générale (AG) doit répondre à plusieurs impératifs, tant sur le fond que sur la forme. En effet, un ordre du jour mal formulé ouvre la porte à la confusion et à des résolutions inutiles ou inapplicables. Les questions importantes pourraient être passées à la trappe parce que les personnes concernées ne se sont pas prêtes à répondre ou n’avaient pas pu s’exprimer comme il le fallait. Les documents de travail peuvent également être incomplets ou indisponibles. Pour éviter tous ces écueils, l’organisateur ne doit pas négliger l’ordre du jour qui est la clé d’une assemblée générale réussie.

Modèle d’ordre du jour d’assemblée générale

Un ordre du jour d’AG correctement rédigé comporte un titre. Cela servira entre autres de **balise pour le déroulement de la réunion.** Il faut également que les objectifs de la rencontre soient bien spécifiés. Il en est de même pour la date et l’horaire de début et de fin qui ne doivent pas être contraignants.

Dans l’ordre du jour, une présentation succincte des personnes qui seront présentes à l’assemblée générale n’est pas superflue. Cela permettra à chacun de bien se situer par rapport aux objectifs, et tous se sentiront valorisés et motivés pour y participer pleinement. Les points qui y seront abordés doivent aussi être cités chronologiquement, et non dans l’ordre d’importance, et à chaque point correspondra un timing précis. Il est recommandé de relire ou de faire relire le texte avant de l’envoyer. Et le jour J, il est tout aussi important de **respecter le planning convenu.**

Télécharger ce modèle d’ordre du jour d’AG au format PDF

© 2023 LEGALPLACE SAS

ASSEMBLEE GENERALE

VENDREDI 23 NOVEMBRE 2018
À 19H30 AU CLUB HOUSE

Ordre du jour :

- **Rapport moral du Président**
- **Rapport sportif et d'activité de la saison 2017-2018**
- **Présentation des comptes arrêtés au 30 juin 2018**
- **Présentation du budget 2018-2019**
- **Objectifs sportifs et activités de la saison en cours 2018-2019**
- **Questions diverses**

Nous comptons sur votre présence indispensable (licenciés majeurs, parents des licenciés mineurs, membres honoraires, éducateurs et dirigeants).

Nous procéderons aussi à la restitution des chèques de caution avancés pour les coupons sport à l'issue de la réunion.

Nous prendrons le verre de l'amitié ensemble.

Le Comité Directeur

Stade des Lônes – Chemin des Martyrs – 69140 Rillieux-la-Pape
Affiliation FFF N° 517825 – FRJS 6901 ET 0062 – Siret 413 115 759 30016 – Code APE 9312Z
Web : www.olympiquerillieux.fr - Courriel : contact@olympiquerillieux.fr

© 2023 LEGALPLACE SAS

Qu’est-ce que l’ordre du jour d’une AG ?

Qu’il s’agisse d’un ordre du jour d’assemblée générale de copropriétaires, d’un ordre du jour de réunion d’association ou d’un ordre du jour d’AG d’association, ce document constitue toujours, en quelque sorte, le programme de la réunion. Il consigne les points sur lesquels les participants auront à débattre. Cela conditionnera leur participation effective. En effet, le hasard et l’improvisation n’ont pas leur place dans ce texte sans lequel le rassemblement ne peut se tenir. **Un président de séance, des assesseurs et un secrétaire** doivent également être désignés à chaque assemblée générale.

À titre de rappel, l’ordre du jour doit être communiqué aux personnes concernées dans la convocation à l’assemblée générale. Selon le mode prévu dans les statuts, celle-ci peut se faire par une lettre simple, par lettre recommandée avec accusé de réception, par courrier électronique ou en main propre contre signature. Il faut que l’ordre du jour contienne tous les points à examiner**, formulés sous forme de résolutions.**

Pour les copropriétés

Des documents annexes comme les comptes, les projets de contrats et les devis de travaux doivent être cités aux côtés d’un ordre du jour d’assemblée générale de copropriétaires. Sur demande du conseil syndical, d’une association de copropriétaires ou de l’un ou plusieurs copropriétaires, d’autres points peuvent être y ajoutés. Les demandeurs transmettront ces points à temps et formuleront **par écrit les motifs des projets de résolution correspondants.**

En principe, dès lors que l’ordre du jour est communiqué aux copropriétaires, il ne peut plus être modifié. L’ajout de points à la dernière minute, ou encore au cours de la réunion, n’est pas recommandé, car la séance pourrait alors s’éterniser. **Dans la pratique, un ordre du jour peut être retouché le jour de la réunion**, puisque le syndicat des propriétaires dispose d’une petite marge de manœuvre similaire à un pouvoir d’amendement. Par ailleurs, le président de séance est toujours autorisé à demander des informations supplémentaires avant une délibération.

Dans le cas d’une assemblée générale extraordinaire ou supplémentaire, il ne peut y avoir que quelques points dans l’ordre du jour. Par exemple, il est possible de se pencher sur des travaux urgents ou des travaux de rénovation. Parfois, des

© 2023 LEGALPLACE SAS

problèmes dans les parties communes motivent également l'organisation d'une assemblée générale extraordinaire. Il arrive même que le syndic ait besoin de consulter en urgence les copropriétaires, ou que l'un des copropriétaires souhaite obtenir l'avis des autres.

Dans la forme, l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires doit nécessairement lister les résolutions à soumettre au vote. Pour chaque point, il convient d'**adopter une formulation concise mais claire**, pour éviter les ambigüités. Par exemple, il est possible de citer une demande d'acquisition d'une portion de couloir qui permet de réunir des chambres de service émises par un copropriétaire. Autant que possible, les références sont à citer.

Pour les AG annuelles

L'assemblée générale annuelle de copropriété doit se dérouler suivant des règles bien définies et **conformément à ce qui est indiqué dans l'ordre du jour.** Elle s'ouvre par la signature d'une fiche de présence qui comporte les noms des copropriétaires présents ou leurs mandataires. Il faut également que les tantièmes, c'est-à-dire la part de la corporéité détenue par chacun des propriétaires, y figurent également. Notons que la fiche de présence, qui est un document obligatoire, devra être jointe en tant qu'annexe au procès-verbal de l'assemblée générale.

Le moment des votes, qui doit clairement être spécifié dans l'ordre du jour pour permettre à tous de se situer dans le temps, constitue **le temps fort d'une assemblée générale de copropriété.** Chaque propriétaire détient un nombre de voix proportionnel à son tantième. Toutefois, dans le cas où un propriétaire détiendrait un tantième supérieur à la moitié du total, le nombre de voix dont il disposerait serait équivalent à la somme la somme des voix attribuées aux autres copropriétaires.

Les règles de vote varient en fonction des questions abordées dans l'ordre du jour :

- S'il s'agit d'une question relative à l'entretien courant et à l'administration générale de la copropriété, les participants procèderont à un vote à majorité simple, autrement dit à la majorité des copropriétaires ou mandataires présents.
- Si la question concerne des travaux liés à la transformation de la copropriété, aux compteurs d'eau ou d'électricité, ou encore à la désignation ou la révocation du syndic, le vote s'effectuera à majorité absolue, ce qui implique les copropriétaires et les mandataires présents, mais également ceux qui sont absents.
- Dans certains cas, l'unanimité ou la double majorité, c'est-à-dire représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires, est requise. Cela concerne

© 2023 LEGALPLACE SAS

notamment la vente d'une partie commune et les modifications du règlement de copropriété.

Qui l'établit ?

C'est le syndic de copropriété, en charge de la convocation des copropriétaires, qui est responsable de l'établissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale. Cependant, il doit consulter en amont le conseil syndical sur le contenu. Cette consultation s'effectue par une réunion de préparation.

Toutefois, sachant que la convocation doit être envoyée aux copropriétaires **au moins trois semaines avant la date de l'assemblée générale**, il est conseillé de contacter le syndic au moins deux mois avant. Ce délai est nécessaire pour permettre à toutes les parties d'en étudier les détails.

Pour autant, même si le conseil syndical n'a pas été consulté par le syndic, l'assemblée générale annuelle peut toujours se tenir. La Cour de cassation, qui s'est appuyée sur le fait qu'aucune loi ne prévoit une telle issue, en a décidé ainsi. Cependant, la juridiction ne laisse pas les copropriétaires sans possibilité de réparation, car si une assemblée générale sans consultation du conseil syndical se tient, ils pourront toujours demander des dommages et intérêts au syndic.

Les experts en droit immobilier s'accordent à dire que la rédaction de l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires ne doit pas être entièrement laissée entre les mains du syndic. En effet, cela pourrait priver les copropriétaires d'un vrai débat sur les priorités de leur copropriété. **Cela risque également de biaiser les points de vue** ou de faire passer les copropriétaires à côté des questions centrales.

Tout copropriétaire est en droit de demander l'inscription d'un point à un ordre du jour de l'AG. Ce droit peut être exercé à titre individuel ou à titre collectif. Il est ouvert à tous les copropriétaires, même aux indivisaires d'un lot ou aux associés d'une société civile immobilière (SCI), à condition d'être concerné par le vote d'une résolution. Ces indivisaires et ces associés ne sont **pas obligés de passer par le conseil syndical pour ajouter un point à l'ordre du jour.**

Une demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée générale doit respecter une certaine formalité. Il faut qu'elle soit formulée **par lettre recommandée avec accusé de réception ou par e-mail.** Il est bon de noter qu'une requête adressée par lettre simple est susceptible d'entraîner la nullité de la résolution correspondante. Tant que le délai requis pour l'envoi des convocations des

© 2023 LEGALPLACE SAS

copropriétaires est respecté, il est toujours possible pour le syndic d'insérer d'autres points dans l'ordre du jour. Dans ce cas, les copropriétaires seront informés par une nouvelle notification.

Quelles sont les informations qu'il contient ?

L'ordre du jour d'une AG de copropriétaires comporte un certain nombre de points obligatoires à savoir :

- L'examen du rapport du conseil syndical et l'élection ou renouvellement du mandat des membres ;
- La vérification et l'approbation des comptes du syndic ;
- La communication du quitus de gestion au syndic ;
- Le vote du budget annuel prévisionnel, des travaux et de leur calendrier ;
- La remise du quitus de gestion au syndic ;
- L'élection ou le renouvellement du mandat des membres du syndic ;
- L'élection ou le renouvellement du mandat des membres du conseil syndical ;
- L'examen des provisions à constituer pour les travaux de conservation ou d'entretien ;
- La détermination de mise en concurrence des marchés et contrats ;
- Les questions diverses.

Ce dernier point mérite une vigilance particulière, car il peut mener à des débats sans lien avec l'objet de l'assemblée générale. Pour rappel, ces questions diverses, qui ne sont pas toujours précises, ne donneront en aucun cas lieu à un vote, à une décision contraignante pour le syndic. Cependant, la partie questions diverses est intéressante, puisqu'elle **permet des échanges de points de vue et d'informations** qui peuvent être utiles lors de la prochaine assemblée générale.

Lors d'une assemblée générale annuelle de copropriétaires, aucun point examiné dans le cadre de ces questions diverses et qui entraîne l'engagement de dépenses, ne doit donner lieu ni à un vote ni à une résolution. Cette règle est valable même pour la prise de décisions de principe ou pour la détermination d'un plafond de dépenses. De toute manière, une telle résolution peut être annulée si un copropriétaire s'y oppose et décide d'exercer son droit de recours dans les deux mois qui suivent la réunion.

Toutes les résolutions relatives aux points inscrits dans un ordre du jour d'assemblée générale annuelle de copropriétaires doivent faire l'objet d'un vote texte par texte et point par point. Cette règle figure aussi parmi les impératifs d'une telle assemblée. En

© 2023 LEGALPLACE SAS

outre, l’ordre du jour ne sera officiellement clos qu’après l’approbation du procès-verbal rédigé par le secrétaire de séance.

Voir aussi : Le modèle de procès-verbal d’une assemblée générale

© 2023 LEGALPLACE SAS