

Ordre du jour d'une assemblée générale convoquée en urgence

L'article 9, alinéa 2 du décret du 17/03/1967 prévoit que « *Sauf urgence, cette convocation est notifiée **au moins vingt et un jours avant la date de la réunion**, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long* ».

Le délai de 21 jours n'est donc plus à respecter dès lors qu'il y a urgence.

Or, ni la notion d'urgence ni le délai de convocation nécessaire en cas d'urgence ne sont pas définis par le législateur. Ce sera alors au syndic d'être en mesure de justifier de l'urgence de la convocation. Les juges auront un rôle de contrôle et se prononceront au cas par cas. Il importe peu qu'une clause d'un règlement de copropriété prévoit un délai d'urgence fixe, tel que 5 jours. L'appréciation par les juges se fera **in concreto**, c'est-à-dire en analysant les circonstances réelles de la convocation pour chaque cas d'espèce.

Toutefois, le délai de convocation devra être « raisonnable » afin de permettre aux copropriétaires de s'organiser pour soit participer à l'AG, soit donner pouvoir à un tiers pour s'y faire représenter.

L'urgence porte donc sur un fait précis. **L'AG convoquée en urgence ne peut statuer que sur des questions urgentes.** C'est ce que rappellent les juges de la Cour d'appel dans un arrêt du 27/10/2010 (CA Paris, pôle 4, ch.2, 27/10/2010, IRC nov.2011 p.14) : « *dès lors que l'urgence justifiant une **réduction du délai de convocation** n'est **pas caractérisée** pour certaines décisions de l'assemblée, celles-ci doivent être **annulées**. Si, en revanche, l'urgence est caractérisée pour une résolution de la même assemblée, cette résolution doit être validée* ». Il y a donc une **indépendance des résolutions** et le syndic n'a donc pas la possibilité d'insérer dans l'ordre du jour des résolutions en attente n'ayant aucun caractère d'urgence.