



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ





SOMM- AIRE

1. convocation à l'assemblée générale _____ p.5

- Le contenu de la convocation
- Le faire représenter à l'assemblée générale

2. Le déroulement de l'assemblée générale _____ p.8

- La feuille de présence
- Quelles majorités pour décider ?

3. Après l'assemblée générale _____ p.9

- La notification du procès-verbal
- Comment contester une décision?

L'assemblée générale des copropriétaires est l'unique organe délibérant de la copropriété. Le législateur en a d'ailleurs fait un principe fondamental : « les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. »

Les copropriétaires sont invités au moins une fois par an à participer à l'assemblée générale. Au cours de celle-ci, sont prises les décisions importantes nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. C'est pourquoi la présence de chaque copropriétaire est recommandée.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 xant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 xant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 modi ant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 xant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
; Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron).
Loi n°2018 1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

1. La convocation à l'assemblée générale

Les décisions collectives du syndicat qui engagent la copropriété ou qui concernent sa gestion sont prises au cours d'assemblées générales auxquelles tous les membres du syndicat sont conviés.

■ Contenu de la convocation ■

La convocation doit, sauf urgence, être adressée à chaque copropriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou en cas de remise en main propre contre émargement, au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée¹. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

Le point de départ du délai court le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Le syndic doit joindre à la convocation de l'AG un formulaire permettant de voter par correspondance.

En fonction de la nature des questions inscrites à l'ordre du jour, des documents doivent être adressés aux copropriétaires, au plus tard en même temps que la convocation.

Entre la convocation de l'AG et la tenue de celle-ci, le syndic doit mettre à disposition de chaque copropriétaire les pièces justificatives des charges de copropriété classées par catégories. Cette mise à disposition doit durer au minimum 1 jour ouvré.

Le lieu de la consultation des pièces justificatives peut se faire soit au siège du syndic, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires.

Le ou les jours et les heures de la consultation des pièces justificatives doivent être indiqués dans la convocation.

Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives à ses frais.

Qui peut convoquer l'assemblée générale ?

Le syndic

Dans le cadre de sa mission, il est tenu de convoquer au moins une fois par an et à chaque fois qu'il le juge utile, l'ensemble des copropriétaires. Dans certains cas, le syndic peut être obligé de convoquer l'assemblée générale lorsque le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires (représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires) lui demandent².

Le président du conseil syndical

La convocation peut être effectuée par le président du conseil syndical lorsqu'après avoir mis en demeure le syndic, celui-ci ne donne pas suite au cours des 8 jours qui suivent. Dans ce cas, à l'expiration des 8 jours, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale.

Les copropriétaires

En l'absence de conseil syndical, de désignation des membres du conseil syndical ou lorsque le président ne fait rien, une assemblée générale peut être convoquée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix.

Après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, tout copropriétaire a alors la possibilité de demander au président du tribunal de grande instance de désigner un copropriétaire ou un mandataire de justice qui convoquera lui-même l'assemblée générale³.

La loi ALUR a permis au président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic en cas d'empêchement du syndic en place. Le président du conseil syndical peut alors convoquer une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

¹. Décret du 17 mars 1967 art. 9, 19, 37 et 64
². Décret du 17 mars 1967 art. 7 et 8
³. Décret du 17 mars 1967 art. 8 et 50



Ne pas confondre empêchement et carence du syndic. L'empêchement se définit quand le syndic ne peut plus assurer sa mission en raison d'événements extérieurs à sa volonté. Ex : perte de garantie financière.

En l'absence de syndic, la loi Macron permet désormais à tout copropriétaire d'agir. Ainsi, « l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic⁴».

Par ailleurs, 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 ou obligations.

L'article 23 de l'ordonnance introduit un nouvel article 17-1 AA dans la loi du 10 juillet 1965, qui permet à tout copropriétaire de « 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 ». Cette disposition ajoute une personne à celles qui ont qualité pour demander au syndic la convocation d'une assemblée générale, à savoir : le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix des copropriétaires (art 8 décret 17/3/67).

A présent, un copropriétaire, même seul, peut demander au syndic la convocation d'une assemblée générale.

Toutefois, contrairement au conseil syndical et aux copropriétaires représentant au moins un quart des voix, le copropriétaire qui demande la convocation sur le fondement du nouvel article 17-1-AA de la loi du 10 juillet 1965 :

- Doit prendre en charge les frais de cette assemblée ;
- Ne peut présenter sa demande que pour statuer sur des questions qui concernent ses droits ou obligations. Par exemple, pour réaliser certains travaux lourds touchant à des murs porteurs au sein de son lot.

La convocation à l'assemblée générale doit mentionner le lieu, la date et l'heure de la réunion. Un ordre du jour détaillé des

questions soumises à la délibération doit être présenté aux copropriétaires. La convocation doit rappeler les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale⁵. Sauf disposition contraire du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune où est situé l'immeuble⁶.

Différents documents doivent être obligatoirement annexés à la convocation à l'assemblée générale. La nature de ces documents dépend du contenu de l'ordre du jour.

Documents notifiés en même temps que l'ordre du jour :

Pour la validité de la décision (à défaut, nullité de l'assemblée générale) :

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.
- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.
- Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10.7.65 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi.
- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.
- Le projet de convention, ou la convention, mentionné(s) à l'article 39 du décret du 10.3.67 outre les projets mentionnés ci-dessus.
- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état

⁴. Loi du 10 juillet 1965 art. 17

⁵. Loi du 10 juillet 1965 art.18-1

⁶. Décret du 17 mars 1967 art. 9

de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2ème et 3ème al.), 14-2 (2ème al.), 18 (7ème al.), 24 (2ème et 3ème al.), 25, 26, 30 (1er, 2ème et 3ème al.), 35, 37 (3ème et 4ème al.) et 39 de la loi du 10.7.65.
- Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.
- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10.7.65 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.
- Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10.7.65 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.
- Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot.
- Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10.7.65 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article.
- La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10.7.65.

Pour l'information des copropriétaires :

- Les annexes au budget prévisionnel
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, (cf. loi du 10.7.65 : art. 21).
- Le compte rendu de l'exécution de la

mission du conseil syndical prévu à l'article 22 du décret du 17.3.67 (2ème al.) et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10.7.65.

- En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire
- L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi du 10.7.65.
- Le compte-rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10.7.65

■ Se faire représenter à l'assemblée générale⁷

Un copropriétaire peut donner mandat par écrit pour être représenté à l'assemblée. Ce mandataire peut être membre ou non du syndicat des copropriétaires. Toute clause du règlement de copropriété qui restreindrait la liberté de choix des copropriétaires est nulle. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf dans les deux situations suivantes :

- Si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10%⁸ des voix du syndicat.
- S'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le droit de vote est par nature personnel et indivisible. Dès lors, un copropriétaire possédant plusieurs lots ne peut déléguer son droit de vote par plusieurs mandats. Il est également possible de mandater pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Cette décision est prise à la majorité absolue (Art.25).

En revanche, ne peuvent être mandataires pour représenter un copropriétaire à l'assemblée les personnes suivantes :

- Le syndic, son conjoint, son concubin, son partenaire de PACS, ses descendants et ascendants;
- Les préposés du syndic, leurs conjoints, partenaires liés par un PACS ou concubins et leurs ascendants ou descendants.

⁷Loi du 10 juillet 1965 art. 22 al.3
⁸Loi Elan du 23.11.18: art.211; loi du 10 juillet 1965: art.22

2. Le déroulement de l'assemblée

FOCUS Nouveauté loi ELAN du 23 novembre 2018: Les copropriétaires disposent désormais de la possibilité de participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification (article 211 Loi Elan et article 17-1 A loi du 10.7.65). Le vote par correspondance est désormais possible avant la tenue de l'assemblée générale au moyen d'un formulaire (décret à paraître).

La feuille de présence

L'augmentation lors de la mise en location d'un logement vacant

Au début de la réunion, l'assemblée générale désigne son président de séance (qui ne peut être le syndic, son conjoint ou son partenaire lié par un pacs) et le cas échéant un ou plusieurs scrutateurs (certains règlements de copropriété l'imposent). Cette désignation est faite à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés)⁹.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale¹⁰.

Une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets est alors établie.

Elle indique les noms, le domicile et le nombre de voix de chaque copropriétaire et doit être signée par tous les membres présents à l'assemblée.

Ceux qui ont un mandat pour représenter des copropriétaires doivent signer en leur nom ; les mandats sont joints à la feuille de présence. Le président vérifie la feuille de présence et veille à la régularité des votes.

La feuille de présence sera annexée au procès-verbal. Elle peut être tenue sous forme électronique à condition que son auteur puisse être identifié et qu'elle soit établie et conservée dans les conditions de nature à en assurer l'intégrité. A défaut d'établissement de la feuille de présence, l'assemblée générale est nulle¹¹.

Quelles majorités pour décider ?

Lors de l'assemblée générale des décisions sont votées. Chaque copropriétaire a le droit de voter. Il dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, à la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre :

- **La majorité de l'article 24**, dite « majorité simple ». La décision est adoptée si elle obtient la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée ;
- **La majorité de l'article 25**, dite « majorité absolue ». La décision est adoptée si elle obtient la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents. Lorsque la décision n'est pas adoptée, il est possible d'avoir recours à l'article 25-1, dite « passerelle de majorité » sauf pour « les travaux comportant transformation, addition ou amélioration » et « la demande d'individualisation des contrats de fournitures d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ». Dans ce cas, deux hypothèses se présentent : Le projet a recueilli au moins les tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (art.24). Le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de trois mois peut décider à la majorité simple (art.24).
- **La majorité de l'article 26**, dite « double majorité ». La décision est adoptée lorsque la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes) votent en faveur de celle-ci.
- **L'unanimité** pour les décisions les plus importants. La décision est adoptée lorsque tous les copropriétaires votent en faveur de celle-ci.

Voir annexe : tableau des majorités

⁹.Loi du 10 juillet 1965 art. 24

¹⁰.Décret du 17 mars 1967 art. 15

¹¹.TGI Paris 6 fév. 1980

3. Après l'assemblée générale

Le procès-verbal dresse les décisions prises en assemblées générales. Il est obligatoire et doit être signé par le président de l'assemblée générale, le secrétaire, le ou les scrutateurs en fin de séance.

L'absence de toutes ces signatures entraîne la nullité de l'assemblée générale. Néanmoins, le défaut de signature du secrétaire de séance n'emporte pas la nullité de l'assemblée générale¹².

Le procès-verbal doit indiquer le texte de chaque question inscrite à l'ordre du jour avec le résultat du vote, et préciser les noms et le nombre de voix des copropriétaires ou associés opposants, ou qui se sont abstenus¹³.

Le procès-verbal doit être inscrit sur un registre spécial, éventuellement sous forme électronique (dans le respect des articles 1316-4 et suivants du Code civil).

■ La notification du procès-verbal

Le syndic dispose d'un délai d'un mois¹⁴ à compter de la tenue de l'assemblée générale pour notifier le procès-verbal aux personnes suivantes :

- aux opposants,
- aux défaillants (absents et non représentés à la réunion),
- au représentant légal de la société propriétaire de lot dès lors que l'un des associés au mois aura été opposant ou défaillant.

La notification est réalisée par LRAR, par télécopie avec récépissé ou par voie électronique sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires¹⁵.

Cette notification est effectuée aux opposants, défaillants ou abstentionnistes ayant émis des réserves.

Il est recommandé aux syndics d'adresser le procès-verbal par lettre simple aux copropriétaires ni opposants, ni défaillants. En effet, en l'absence d'obligation légale de notifier les procès-verbaux aux copropriétaires, présents ou représentés, qui ont voté en faveur des résolutions adoptées, les procès-verbaux peuvent être portés à leur connaissance par lettre simple ou remis contre émargement¹⁶.

Tout copropriétaire peut, sur demande, obtenir

du syndic copie du procès-verbal et de ses annexes¹⁷.

Sous peine de nullité, les notifications doivent mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965¹⁸.

La notification constitue le point de départ du délai de 2 mois accordé par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants pour contester la décision de l'assemblée générale. Le point de départ du délai est le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au domicile du destinataire ou de la réception de la télécopie par son destinataire¹⁹.

■ Comment contester une décision ?

Les décisions de l'assemblée générale sont exécutoires dès qu'elles ont été votées : elles s'imposent aux copropriétaires tant que la nullité n'en a pas été prononcée²⁰.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois à compter de la notification accordée au copropriétaire opposant ou défaillant pour contester la décision prise par l'assemblée générale²¹. Les travaux votés en application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas soumis à ce délai suspensif.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

L'action en nullité est engagée nécessairement contre le syndicat des copropriétaires. Il en résulte que l'action dirigée contre le syndic est irrecevable²². Pour le décompte du délai de deux mois, on retient la date de l'assignation et non la date de dépôt de la copie de l'assignation au greffe du tribunal²³.

Seules sont susceptibles d'être annulées les décisions, c'est-à-dire les résolutions sanctionnées par un vote²⁴.

¹². Cass. Civ. III : 16 nov. 1976

¹³. Décret du 17 mars 1967 Art. 17

¹⁴. Loi Elan du 23.11.18 : art. 212; Loi du 10.7.65: art. 42

¹⁵. Loi du 10 juillet 1965 Art. 42-1; Décret du 17 mars 1967 Art. 64

¹⁶. Rép. Min. n°39133 : JOANQ, 5 août 1996)

¹⁷. Décret du 17 mars 1967 Art. 33 al.2

¹⁸. Cass. 3° Civ., 5 fevr. 1974, n° 72-14.175 ; CA Versailles, 14 nov. 1991, n°10668/90

¹⁹. Décret du 17 mars 1967, Art. 64

| MAJORITÉS | DÉFINITIONS ET MODALITÉS | APPLICATIONS | RÉFÉRENCES |
|------------|---|---|---|
| Article 24 | Majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés en AG | I. ADMINISTRATION COURANTE DE L'IMMEUBLE | |
| | | Souscription d'un contrat d'assurance | article 18, I, al.4 loi 10.07.65 |
| | | Habilitation du syndic à ester en justice | article 55 décret 17.03.67 |
| | | Adaptation du règlement de copropriété rendue nécessaire par les modifications législatives | article 49 loi 10.07.65 |
| | | Déterminer les règles de fonctionnement et d'organisation du conseil syndical si pas prévues par le règlement de copropriété | article 22 loi 10.07.65 |
| | | Autoriser toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au 3e degré inclus, le partenaire de PACS, ou ceux de son conjoint au même degré | article 39 décret 17.03.67 |
| | | Désigner les personnes chargées de contrôler les comptes du syndicat à forme coopérative | article 42-1 décret 1.03.67 |
| | | Décider de l'achat d'un ordinateur pour faciliter la gestion | CA Versailles, 6.07.87 |
| | | Fixer les périodes de chauffage | T.civ.Seine, 15.03.52 |
| | | Interdire le stationnement de véhicules appartenant à des tiers dans l'immeuble | Cass.3e civ, 24.10.73 |
| | | Autoriser à titre précaire des copropriétaires à user de façon privative d'une partie des combles communs inoccupés | Cass.3e civ, 2.03.2010 |
| | | Louer la loge du gardien (après suppression définitive de son poste) | CA Paris, 23e ch, 9.09.2004 |
| | | Interdire l'accès aux boîtes aux lettres à toute autre personne que celle préposée à la distribution | Cass.3e civ, 20.01.93 |
| | | A compter du 1er janvier 2017: faire réaliser un diagnostic global | article 24 loi 10.07.65 |
| | | Acceptation de la proposition commerciale de mise à disposition des services de câblage télévision numérique ou de communication électronique | article 24-1 al.2 loi 10.07.65 |
| | | II. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE | |
| | | Remise en état d'une cage d'escalier | CA Paris, 19e ch, 12.11.97 |
| | | Installation d'un émetteur-récepteur pour ouverture du garage à distance (remplacement d'un autre système vétuste) | CA Paris, 23e ch, 15.12.05 |
| | | Remplacement éléments usagés et vétustes d'une chaudière; remplacement d'un ascenseur vétuste | Ca Paris, 31.10.80 CA Paris, 5.12.2012 |

| | | | |
|------------|---|--|--------------------------------|
| Article 24 | Majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés en AG | Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions de la loi du 12.07.67 | article 24 II, a, loi 10.07.65 |
| | | III. AUTRES DÉCISIONS | |
| | | Travaux sur partie commune destinés à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (système de vidéosurveillance) | article 24 II, a, loi 10.07.65 |
| | | Travaux résultant d'obligations légales ou réglementaires (pose d'appareils de comptage du chauffage collectif, désamiantage, réalisation d'un réseau séparatif des eaux usées et pluviales...) | article 24 II, b, loi 10.07.65 |
| | | Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite conforme à la destination de l'immeuble | article 24 II, d, loi 10.07.65 |
| | | Travaux de restauration immobilière | article 24 II, c, loi 10.07.65 |
| | | Travaux de remise en état rendus nécessaires par une catastrophe technologique | article 38-1 loi 10.07.65 |
| | | Travaux nécessités par le basculement vers le numérique | article 24-3 al.2 loi 10.07.65 |
| | | Adaptation du règlement de copropriété rendue nécessaire par les modifications législatives | article 24 f, loi 10.07.65 |
| | | Audit énergétique et diagnostic de performance énergétique (DPE) | article 24-4 loi 10.07.65 |
| | | Autorisation des conventions conclues avec des entreprises en lien avec le syndic | article 18, al.7 loi 10.07.65 |
| Article 25 | Majorité absolue: celle des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés | I. DÉCISIONS RELATIVES AUX ORGANES DU SYNDICAT | |
| | | Délégation du pouvoir de prendre des décisions que l'assemblée peut adopter à la majorité simple | article 25 a, loi 10.07.65 |
| | | Délégation de pouvoir pour mettre en place une cogestion | article 25 a, loi 10.07.65 |
| | | Délégation de pouvoir dans les résidences services | article 25 a, loi 10.07.65 |
| | | Délégation de pouvoir à une banque en cas d'emprunt du syndicat des copropriétaires | article 25 a, loi 10.07.65 |
| | | Désignation ou révocation du syndic et des membres du conseil syndical | article 25 c, loi 10.07.65 |

| | | | |
|------------|---|---|--|
| Article 25 | Majorité absolue: celle des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés | Autorisation au syndic de déléguer ses pouvoirs à un tiers | article 18 loi 10.07.65 |
| | | II. ACTES OBLIGATOIRES DE DISPOSITION DES PARTIES COMMUNES OU DE LEURS ACCESSOIRES | |
| | | Actes de disposition résultant d'obligations légales ou réglementaires | article 25 d, loi 10.07.65 |
| | | III. TRAVAUX RÉALISÉS AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES | |
| | | Travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformes à la destination de l'immeuble: pose de châssis de fenêtres en toiture, de chien-assis en toiture pour aménagement des combles, percement d'un mur, installation de conduits de fumées, édication d'une véranda légère sur jardin commun avec jouissance exclusive, installation de climatiseurs.... | article 25 b, loi 10.07.65 |
| | | Travaux de remise en état antérieur | CA Paris, 23e ch. 23.11.94; CA Paris, 23e ch. 14.05.2009 |
| | | Travaux sur parties communes de mise en conformité avec le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division | Cass, 3e civ. 2.03.2005; CA Paris, 3e ch. 14.05.2009 |
| | | Recours à un prêt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque seulement certains copropriétaires souhaitent y participer ou lorsqu'il est destiné à prélever les subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés | article 26-4 loi 10.07.65 |
| | | IV. TRAVAUX DE TRANSFORMATION, D'ADDITION OU D'AMÉLIORATION | article 25 n, loi 10.07.65 |
| | | V. MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES | |
| | | Modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et nécessitée par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives (ex: exercice d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation) | article 25 e loi 10.07.65 |
| | | VI. AUTRES TRAVAUX | |
| | | Travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre | article 25 f, loi 10.07.65 |
| | | Travaux d'économie d'énergie d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives | article 25 f, loi 10.07.65 |
| | | Plan de travaux d'économie d'énergie ou contrat de performance énergétique | article 25 f, loi 10.07.65 |

| | | | |
|--|---|---|---|
| Article 25 | Majorité absolue: celle des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés | Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage | article 25 l, loi 10.07.65 |
| | | Installation ou modification des installations de chargement des véhicules électriques ou hybrides | article 25 j, loi 10.07.65 |
| | | Suppression des vide-ordures pour impératifs d'hygiène | article 25 g, loi 10.07.65 |
| | | Installation ou modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble | article 25 h, loi 10.07.65 |
| | | Installation des compteurs d'eau froide divisionnaires | article 25 k, loi 10.07.65 |
| | | Individualisation des contrats de fourniture d'eau et travaux subséquents | article 25 o, loi 10.07.65 |
| | | VII. AUTORISATION LIÉES À LA SÉCURITÉ DE L'IMMEUBLE | |
| | | Autorisation des services de polices et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes | article 25 i, loi 10.07.65 |
| | | Transmission des images de vidéosurveillance aux forces de l'ordre | article 25 m, loi 10.07.65 |
| | | VIII. AUTRES DÉCISIONS PARTICULIÈRES | |
| | | Décision de coner les archives de la copropriété à un tiers aux frais du syndicat | article 18-1 loi 10.07.65 |
| | | Dispense d'ouverture d'un compte séparé | article 18 II loi 10.07.65 |
| | | Adoption d'un régime dérogatoire à la loi de 65 pour les syndicats composés de personnes morales | article 18 I A, loi 10.07.65 |
| | | Institution de provisions spéciales pour travaux d'entretien et de conservation | article 18, al.6, loi 10.07.65 |
| | | Constitution d'un syndicat secondaire | article 27 ¹⁴ loi 10.07.65 art. 17-1 |
| | | Mandat de représentation au syndicat principal ou aux ASL | article 22 II et III loi 10.07.65 |
| | | Retrait de la copropriété initiale | article 28 loi 10.07.65 |
| | | Opposition du syndicat à l'exercice de droits accessoires aux parties communes | article 37 loi 10.07.65 |
| | | Mise en concurrence pour les marchés de travaux ou tout autre contrat (sauf celui du syndic) | article 21 loi 10.07.65 |
| | | Retour sur la décision de ne pas instituer un conseil syndical | article 21, al.8 loi 10.07.65 |
| Refus de l'extranet (refuser l'accès aux documents de la copropriété sur internet, proposition pouvant être faite à compter du 1er janvier 2015 par le syndic) | article 18 loi 10.07.65 | | |
| Adoption de la forme coopérative | article 17-1-1 loi 10.07.65 | | |

Loi du 6 juillet 1989 :

| | | | |
|--------------|--|--|---|
| Article 25-1 | Lorsque l'AG n'a pas décidé à la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même AG peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote | Toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 25 ou lorsqu'un article renvoie aux conditions de la majorité de l'article 25 | article 25-1 loi 10.07.65 et 19 décret 17.03.67 |
| Article 26 | Double majorité: celle de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix | I. ACQUISITION ET ALIENATION | |
| | | Acte d'acquisition et de disposition autres que ceux obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et conforme à la destination de l'immeuble: construction d'une véranda lourde sur partie commune à jouissance exclusive, réduction de la superficie de couloirs, paliers et portes d'accès, cession des combles, attribution à un copropriétaire de la jouissance exclusive d'une partie commune, le fait d'avancer la porte sur le pallier pour réunir des lots... | article 26 a, loi 10.07.65 |
| | | Aliénation de parties communes dans le cadre du pacte de relance pour la ville | article 26-3 loi 10.07.65 |
| | | Recours à un prêt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque seulement certains copropriétaires souhaitent y participer pour une acquisition par le syndicat | article 26-4, al.4 loi 10.07.65 |
| | | Surélévation ou construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs | article 35 loi 10.07.65 |
| | | Aliénation du droit de surélévation | article 35 loi 10.07.65 |
| | | II. ETABLISSEMENT OU MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE | |



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°03 Juillet – 2023
*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation
souveraine des tribunaux.*