



## FOIRE AUX QUESTIONS

### Quelles décisions pour quelle majorité ?

Réponse :

**Majorité de l'article 24 :** C'est la majorité des voix ( tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

Exemples :

- Adoption du budget prévisionnel
- Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus
- Organisation et fonctionnement du conseil syndical
- Travaux d'entretien et de maintien de l'immeuble en bon état
- Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif
- Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives constatées depuis son établissement
- Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais.
- Autorisation donnée au syndic d'agir en justice
- Acceptation d'une proposition commerciale pour la distribution par câble de la TNT

**Majorité de l'article 25 :** C'est la majorité des voix ( tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Si aucune décision n'est prise à la majorité de l'article 25, deux hypothèses (article 25-1) :

- Si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composants, le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité de l'article 24 ;
- Si 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 de l'article 24.

Exemples :

- Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires
- Désignation et révocation des membres du conseil syndical

- Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire
- Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble (passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade)
- Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble
- Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage
- Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène
- Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode...)

Majorité de l'article 26 : C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

- Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.

Exemples :

Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties commune

- Décision de se dispenser de conseil syndical.
- Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts, par exemples
- Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration
- Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble
- Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation

Décisions à l'unanimité : Les décisions les plus graves qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

Cela concerne :

Modification de la répartition des charges

- Suppression d'un équipement collectif

[Quel délai pour convoquer l'assemblée ?](#)

Réponse :

Article 9 du décret du 17 mars 1967: Sauf urgence, la convocation doit être notifiée au moins 21 jours avant la date de réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus

long.

### Qui peut convoquer l'assemblée ?

Réponse :

Article 7 du décret du 17 mars 1967 modifié (mod D N°2010-391 20 avril 2010): Sous réserve des dispositifs prévus aux articles 8,47 et 50 l'assemblée est convoquée par le syndic.

Article 8 : la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

...L'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

### Un copropriétaire peut-il demander l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée ?

Réponse:

Article 10 (D.N°2004-479 27 mai 2004, mod D N°2010-391 20 avril 2010): A 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 ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11.

### Que doit contenir la convocation ?

Réponse :

Article 9 du décret modifié du 17 mars 1967 (D N°86-768 9 juin 1986, D N°2007-285 1er mars 2007) : la convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Concernant les documents devant être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : voir l'article 11 du décret (D N°86-768 9 juin 1986 ; mod N°95-162 15 février 1995 ; rempl D n°2004-479 27 mai 2004)

### Quel est le délai pour contester une assemblée ?

Réponse :

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (mod L N°85-1470 31 décembre 1985, L N°94-624 du 21 juillet 1994): 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 «dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».