

# LES MAJORITES EN COPROPRIETE

Mise à jour : 08/09/2008

MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<p><b>ARTICLE 24</b> (majorité simple)</p>	<p>Majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés en assemblée générale</p>	<p>- Majorité dite de droit commun qui s'applique s'il n'en est autrement ordonné par la loi</p>	<p>Art. 24 alinéa 1 loi 10.07.1965</p>
		<p>- Extension de l'objet du syndicat secondaire</p>	<p>Art. 27 alinéa 2 loi 10.07.1965</p>
		<p>- Modalités de consultation des pièces justificatives de charges lorsque l'assemblée générale est appelée à connaître des comptes</p>	<p>Art. 18-1 loi 10.07.1965</p>
		<p>- Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées lorsqu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels</p>	<p>Art. 24 alinéa 2 loi 10.07.1965</p>
		<p>- Acceptation de la proposition commerciale, d'une offre en mode numérique par le distributeur des services de télévision lorsqu'existe un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble</p>	<p>Art. 24-1 loi 10.07.1965</p>
		<p>- Vote sur la proposition d'un opérateur de communications électroniques d'installer à ses frais des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble, dès lors que ce dernier n'en est pas équipé</p>	<p>Art. 24-2 loi 10.07.1965</p>
		<p>- En cas de scission de copropriété, adaptations du règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges des nouveaux syndicats</p>	<p>Art. 28 alinéa 5 loi 10.07.1965</p>
<p>- En cas de scission de copropriétés, constitution d'une union de syndicats pour les éléments d'équipement commun qui ne peuvent être divisés</p>	<p>Art. 28 alinéa 6 loi 10.07.1965</p>		

		- En cas de catastrophe technologique, décisions visant à autoriser le syndic à engager les travaux nécessaires	Art. 38-1 loi 10.07.1965
		- Adaptation des règlements de copropriété rendue nécessaire par les modifications législatives jusqu'au 13/12/2008	Art. 49 loi 10.07.1965
		- Désignation du président de séance de l'assemblée générale, des scrutateurs et du secrétaire	Art. 15 décret 17.03.1967
		- Faute d'obtenir la majorité de l'article 25, et si le projet a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, second vote à la majorité de l'article 24 au cours de la même assemblée générale	Art. 19 alinéa 1 décret 17.03.1967

<b>ARTICLE 24</b> (majorité simple)	Majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés en assemblée générale	- Possibilité de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 lorsque chacune des candidatures à un contrat, devis ou marché a été examinée	Art. 19 alinéa 2 décret 17.03.1967
		- Fixation des règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical	Art. 22 décret 17.03.1967
		- Placement des fonds du syndicat et affectation des intérêts	Art. 35-1 décret 17.03.1967
		- Autorisation de toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, ses proches ou avec une entreprise dans laquelle celui-ci auraient une participation	Art. 39 décret 17.03.1967
		- Dans le cadre d'un syndicat coopératif, désignation de la personne chargée de contrôler les comptes	Art. 42-1 décret 17.03.1967
		- Vote du budget prévisionnel	Art. 14-1 loi 10.07.1965 et 43 décret 17.03.1967
		- Approbation des comptes du syndicat	Art. 45-1 décret 17.03.1967
		- Autorisation du syndic d'agir en justice	Art. 55 décret 17.03.1967
		- En cas d'union de syndicats, désignation du représentant du syndicat au sein du conseil de l'union	Art. 63-3 décret 17.03.1967

MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<p align="center"><b>ARTICLE 25</b> (majorité absolue)</p>	<p>Majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adoption ou abandon de la forme coopérative</li> </ul>	<p>Art. 17-1 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 ans à échoir</li> </ul>	<p>Art. 18 alinéa 6 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non ouverture d'un compte bancaire séparé</li> </ul>	<p>Art. 18 alinéa 7 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délégation de pouvoir</li> </ul>	<p>Art. 18 alinéa 9 et 25 a) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Détermination du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire et d'un montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire</li> </ul>	<p>Art. 21 alinéa 2 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délégation de pouvoir pour une décision relevant de la majorité simple</li> </ul>	<p>Art. 25 a) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci</li> </ul>	<p>Art. 25 b) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Désignation ou révocation du syndic et des membres du conseil syndical</li> </ul>	<p>Art. 25 c) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires lorsqu'ils résultent d'obligations légales ou réglementaires</li> </ul>	<p>Art. 25 d) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modalités de réalisation des travaux rendue obligatoires par des textes législatifs ou réglementaires</li> </ul>	<p>Art. 25 e) loi 10.07.1965</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification de la répartition des charges de l'article 10 alinéa 1 suite changement d'usage d'une partie privative</li> </ul>	<p>Art. 25 f) loi 10.07.1965</p>		

MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<p><b>ARTICLE 25</b> (majorité absolue)</p>	<p>Majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat</p>	<p>- Travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude, amortissables sur moins de 10 ans</p>	<p>Art. 25 g) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Pose dans les parties communes de canalisations, gaines et réalisation d'ouvrages assurant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité et de sécurité (loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat)</p>	<p>Art. 25 h) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène</p>	<p>Art. 25 i) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Installation ou modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes</p>	<p>Art. 25 j) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Autorisation permanente donnée à la police et gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes</p>	<p>Art. 25 k) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Installation ou modification d'un réseau de distribution d'électricité pour alimenter les véhicules électriques</p>	<p>Art. 25 l) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires</p>	<p>Art 25 m) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens</p>	<p>Art. 25 n) loi 10.07.1965</p>
		<p>- Création d'un syndicat secondaire</p>	<p>Art. 27 alinéa 1 loi 10.07.1965</p>
		<p>- Scission de copropriétés</p>	<p>Art. 28 loi 10.07.1965</p>
<p>- Adhésion à une union de syndicats</p>	<p>Art. 29 loi 10.07.1965</p>		

MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<p><b>ARTICLE 25-1</b></p>	<p>Lorsque l'assemblée générale 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 assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote</p>	<p>Toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 25 ou lorsqu'un article renvoie aux conditions de majorité de l'article 25.</p> <p>En revanche, l'article 25-1 ne s'appliquerait pas lorsque l'article fait simplement état de la majorité de l'article 25.</p>	<p>Art. 25-1 loi 10.07.1965 et 19 décret 17.03.1967</p>

MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<p align="center"><b>ARTICLE 26</b> (double majorité)</p>	<p>Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification de la répartition des charges suite à la réalisation de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition</li> </ul>	<p>Art. 11 alinéa 1 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décision de ne pas instituer de conseil syndical</li> </ul>	<p>Art. 9 loi 10.07.1965</p>
	<p>A défaut d'avoir été approuvés à la majorité de l'article 26, les travaux d'amélioration visés au c) qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale qui statue à cette dernière majorité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actes d'acquisition immobilière et actes de disposition (autres que ceux visés à l'article 25 d)</li> </ul>	<p>Art. 26 a) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification ou établissement du règlement de copropriété lorsqu'il concerne la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes</li> </ul>	<p>Art. 26 b) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration (à l'exception de ceux visés aux e, g, h,i, j et m de l'article 25)</li> </ul>	<p>Art. 26 c) et 30 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individualisation des contrats de fourniture d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi SRU</li> </ul>	<p>Art. 26 d) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles, compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété</li> </ul>	<p>Art. 26 e) loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décision de retrait d'un syndicat de copropriétaires d'une union de syndicats</li> </ul>	<p>Art. 29 loi 10.07.1965</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aliénation du droit de surélever un bâtiment existant</li> </ul>	<p>Art. 35 loi 10.07.1965</p>

MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<p><b>ARTICLE 26</b> dernier alinéa</p>	<p>A défaut d'avoir été approuvés à la majorité de l'article 26, les travaux d'amélioration visés au c) qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale qui statue à cette dernière majorité.</p>		



MAJORITE	DEFINITION ET MODALITES	APPLICATIONS	REFERENCES DES ARTICLES
<b>UNANIMITE</b>	Unanimité de tous les copropriétaires composant le syndicat de copropriétaires	- Modification de la répartition des charges	Art. 11 loi 10.07.1965
		- Modification de la destination ou aux modalités de jouissance des parties privatives telles que fixées par le règlement de copropriété	Art. 26 alinéa 5 loi 10.07.1965
		- Aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire à la destination de l'immeuble	Art. 26 alinéa 6 loi 10.07.1965
		- Fermeture totale de l'immeuble en l'absence de tout dispositif d'ouverture à distance	Art. 26-2 loi 10.07.1965
		- Surélévation ou construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif	Art. 35 loi 10.07.1965