

RAPPEL DES DIFFERENTES MAJORITES

Majorité de l'Article 24	Majorité de l'Article 25 ou 25-1	Majorité de l'Article 26	Majorité de l'Article 26-3	Majorité de l'Article 26-4
Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	Majorité des voix de tous les copropriétaires mais si refusée et que le projet a recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires alors 2ème vote à la majorité 24	Majorité des voix des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix	double majorité : La moitié des copropriétaires +1 et 2/3 des tantièmes +1	Unanimité des voix des copropriétaires

LISTE DES DECISIONS A PRENDRE SELON LES MAJORITES REQUISES

Art, 24	a) Les 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 prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 65-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
	b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
	c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L,313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire concernés ;
	d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affecte pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels ;
	e) La suppression des vides ordures pour des impératifs d'hygiène :
	f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectué au droit fixe ;
	g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L,731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les modalités de réalisation ;
	h) L'autorisation permanente à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes :
	i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicule électriques ; ;

RAPPEL DES DIFFERENTES MAJORITES

Majorité de l'Article 24	Majorité de l'Article 25 ou 25-1	Majorité de l'Article 26	Majorité de l'Article 26-3	Majorité de l'Article 26-4
Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	Majorité des voix de tous les copropriétaires mais si refusée et que le projet a recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires alors 2ème vote à la majorité 24	Majorité des voix des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix	double majorité : La moitié des copropriétaires +1 et 2/3 des tantièmes +1	Unanimité des voix des copropriétaires

LISTE DES DECISIONS A PRENDRE SELON LES MAJORITES REQUISES

Art, 25	a) Toute délégation de pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre .
	b) L'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 ;
	c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
	d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
	e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
	f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes, Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent "f"
	g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété .
	h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;
	i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires
	j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
	k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire ;
	l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteur de frais de chauffage ;
	m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L,126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
	n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
	o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ;
Art, 25-1	Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote

RAPPEL DES DIFFERENTES MAJORITES

Majorité de l'Article 24	Majorité de l'Article 25 ou 25-1	Majorité de l'Article 26	Majorité de l'Article 26-3	Majorité de l'Article 26-4
Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	Majorité des voix de tous les copropriétaires mais si refusée et que le projet a recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires alors 2ème vote à la majorité 24	Majorité des voix des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix	double majorité : La moitié des copropriétaires +1 et 2/3 des tantièmes +1	Unanimité des voix des copropriétaires

LISTE DES DECISIONS A PRENDRE SELON LES MAJORITES REQUISES

Art, 26	a) Les actes d'acquisition immobilières et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
	b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
	c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale ;
Art, 26-1	Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote
Art, 26-3	Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ;
Art, 26-4	Lorsqu'en vertu d'une clause de règlement de copropriété la suppression du service conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité ;
	L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ; voir Art, 26-3
	L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés ;
	Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés ;
	Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer ;
	L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ;