

Préconisation du GRECCO n° 18 du 10 juillet 2025

Les majorités de vote en assemblée générale

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)¹, réunissant des praticiens et des universitaires, a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété. Après débats, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interprétation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires. Ces propositions sont largement diffusées dans les revues juridiques et professionnelles afin qu'elles puissent être connues et discutées.

Dans ses articles 24 à 26, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit des règles de majorité différentes selon l'importance et la gravité des décisions à prendre, Toutefois, au fil du temps ces règles se sont complexifiées, tandis que le vocabulaire employé, en pratique mais aussi dans la loi, manque désormais de précision.

Il en résulte la nécessité de clarifier ce vocabulaire au sein de la loi du 10 juillet 1965 et au-delà. Ce travail préalable qui s'adresse aux praticiens et au législateur doit permettre de proposer une simplification des articles 24 et suivants passant par la révision des majorités en y intégrant les passerelles dès le premier vote et par le passage en revue des décisions visées par les articles 24 et suivants.

1. Clarification du vocabulaire employé

Il est constaté une grande hétérogénéité des formulations retenues par le législateur et le pouvoir réglementaire au sein de la loi, du décret et de tous les textes faisant référence tant à l'unanimité qu'aux majorités lors des votes en assemblée générale.

Cette hétérogénéité est source de confusions et d'incompréhension.

Il est donc nécessaire de s'accorder sur les notions et, par là-même, de préconiser leur simplification à des fins d'intelligibilité.

¹ Le groupe de travail est composé de : Matthieu Poumarède, professeur des universités ; Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudouin, avocat ; Alexis de Coster, responsable métiers administration de biens ; Christelle Coutant-Lapalus, professeure des universités ; Éliane Frémeaux, notaire honoraire ; Laurence Guégan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Bernard Pérouzel, expert ; Olivier Safar, syndic de copropriété.

Les préconisations sont accessibles sur le site de la CNEC (<https://www.la-cnec.org/le-grecco>)

1.1. Unanimité

L'« unanimité » est désignée par le législateur de plusieurs manières au sein des sept dispositions s'y référant dans la loi du 10 juillet 1965 : les articles 1, 11, 22, 26, 26-4, 41-12 et 41-18.

Pas moins de cinq formules sont ainsi utilisées par le législateur pour exprimer cette notion : « *unanimité* », « *unanimité des copropriétaires* », « *unanimité des voix des copropriétaires* », « *unanimité des voix de tous les copropriétaires* », « *unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat* ».

- **Proposition** : Définir systématiquement l'unanimité comme « *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* » en lieu et place des formulations variées.
- **Préconisation aux praticiens** : le syndic doit éviter toute référence à « *l'unanimité des présents ou des représentés* », ou encore des « *voix exprimées* » qui ne se réfère à aucune majorité légale.

Conclusion : Tant dans les textes que dans la pratique, la seule formulation à retenir est « *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* » afin d'exprimer l'unanimité au sens de la loi du 10 juillet 1965.

1.2. Majorités

Tout comme l'unanimité, les majorités doivent être clairement exprimées.

1.2.1. Majorité de l'article 24.

Parfois dénommée « *majorité simple* » par la pratique, la majorité de l'article 24 est désignée par le législateur de plusieurs manières.

Ainsi, le législateur renvoie à « *la majorité de l'article 24* », à la « *majorité prévue à l'article 24* », à la « *majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24* », à la « *majorité prévue au premier alinéa de l'article 24* », etc. mais également à « *la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance* » ou encore à « *la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance* » ou encore à la « *majorité des copropriétaires présents ou représentés* » (art. 38-1).

L'hétérogénéité des formules retenues par le législateur, sept au total, conduit à considérer qu'il est nécessaire là encore d'harmoniser les formulations retenues en considérant que la majorité de l'article 24 est la majorité des « *voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance* ».

Préconisation au législateur et aux praticiens : renvoyer systématiquement à « *la majorité prévue à l'article 24* » et modifier en conséquence les dispositions utilisant d'autres formulations.

1.2.2. Majorité de l'article 25

Dénommée par la pratique « *majorité absolue* », la majorité de l'article 25 est désignée par le législateur de plusieurs manières.

La loi fait référence alternativement à « *la majorité mentionnée à l'article 25* », « *à la majorité prévue à l'article 25* », à « *la majorité de l'article 25* », à « *la majorité définie par l'article 25* », etc. mais aussi à « *la majorité des voix de tous les copropriétaires* ».

Préconisation au législateur et aux praticiens : S'il existe une certaine homogénéité des formules retenues par le législateur, il n'en demeure pas moins qu'il convient de préconiser de renvoyer systématiquement « *à la majorité de l'article 25* » et de modifier en conséquence les dispositions utilisant d'autres formulations.

1.2.3. Majorité de l'article 26

Dénommée par la pratique « *double majorité* », la majorité de l'article 26 est désignée par le législateur de plusieurs manières.

La loi fait référence alternativement à la « *majorité prévue à l'article 26* », à « *la majorité mentionnée à l'article 26* » ou encore à la « *la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa* » de l'article 26.

Préconisation au législateur et aux praticiens : S'il existe une certaine homogénéité des formules retenues par le législateur, il n'en demeure pas moins qu'il convient de préconiser de renvoyer systématiquement « *à la majorité de l'article 26* » et modifier en conséquence les dispositions utilisant d'autres formulations.

2. Proposition de simplification des textes relatifs aux majorités

Au fil du temps, les textes relatifs aux majorités de vote lors des assemblées générales de copropriétaires se sont complexifiés par l'ajout de nouvelles hypothèses, au point que l'article 24, au même titre que les articles 25 et 26, contient désormais une liste de décisions relevant de la majorité qu'elle énonce.

2.1. Limiter les listes de décisions à l'article 24

Il paraît nécessaire de réaffirmer la règle selon laquelle la majorité de principe est celle énoncée par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les articles 25 et 26 énonçant des majorités qualifiées spéciales.

Autrement dit, lorsqu'aucune règle spéciale de majorité n'est prévue, il convient de considérer que s'applique la majorité de l'article 24 ainsi formulée :

« *Article 24.*

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ».

2.2. Intégrer les passerelles dans la définition des majorités

Dans l'objectif de diminuer les blocages dans la prise de décisions au sein des copropriétés, le législateur a prévu des passerelles. Sous certaines conditions, le syndicat des copropriétaires, en deuxième lecture (ou au cours d'une deuxième assemblée), doit adopter une résolution à une majorité plus faible que celle qui a, en principe, vocation à s'appliquer en vertu des articles 25 et 26.

Après plusieurs années d'application des passerelles, et eu égard à l'évolution introduite par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 prévoyant obligatoirement, sous condition, un second vote immédiat au cours de la même assemblée sans avoir à convoquer une nouvelle réunion, il paraît souhaitable de parachever le processus d'abaissement des majorités en fusionnant les articles 25 et 25-1 de même que 26 et 26-1.

2.2.1 Fusion des articles 25 et 25-1

A l'heure actuelle, les articles 25 et 25-1 prévoient les majorités suivantes :

Article 25, alinéa 1^{er} : *« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) »*

Article 25-1, alinéa 1^{er} : *« 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 ».*

Il est proposé de « fusionner » ces dispositions en une nouvelle formulation :

Article 25, alinéa 1^{er} : *« Les décisions suivantes sont adoptées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, à condition qu'elles recueillent au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (...) ».*

Explications : La nouvelle rédaction de l'article 25, alinéa 1^{er}, constitue une « contraction » des articles 25 et 25-1 actuels prenant en considération tant « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance » (majorité de l'article 24) que « la nécessité de recueillir le tiers des voix de tous les copropriétaires »

Un exemple montre la simplification résultant de cette nouvelle rédaction, sans avoir d'impact sur les majorités requises.

Situation actuelle :

Assemblée générale au cours de laquelle les copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance représentent 628/1000ièmes des quotes-parts de parties communes.

La résolution mise au vote à la majorité de l'article 25 n'est pas adoptée puisqu'elle recueille 498/1000ièmes de voix en sa faveur.

Toutefois, en vertu de l'article 25-1, la résolution ayant recueilli un vote favorable du tiers des voix de tous les copropriétaires (+ de 334/1000ièmes) doit être soumise à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Pour être adoptée elle doit recueillir un vote favorable de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance (+ de 315/1000ièmes).

In fine, pour être adoptée, la résolution aura dû être votée la première fois avec au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (+ de 334/1000ièmes), puis une seconde fois à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance (+ de 315/1000ièmes).

Situation projetée :

Assemblée générale au cours de laquelle les copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance représentent 628/1000ièmes des quotes-parts de parties communes.

La résolution mise au vote à la majorité de l'article 25 recueille 498/1000ièmes de voix en sa faveur.

La résolution est adoptée puisqu'elle recueille un vote favorable de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance (+ de 315/1000ièmes) ainsi que plus du tiers des voix de tous les copropriétaires (+ de 334/1000ièmes).

2.2.2 Fusion des articles 26 et 26-1

A l'heure actuelle, les articles 26 et 26-1 prévoient les majorités suivantes :

Article 26, alinéa 1^{er} : *« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant (...) ».*

Article 26-1, alinéa 1^{er} : *« 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 ».*

Il est proposé de « fusionner » ces dispositions en une nouvelle formulation :

Article 26, alinéa 1^{er} : *« Les décisions suivantes sont adoptées si elles recueillent un vote favorable de la majorité en nombre des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détenant ensemble la majorité des voix de tous les copropriétaires ».*

Explications : La nouvelle rédaction de l'article 26 constitue une contraction équilibrée des articles 26 et 26-1 prenant en considération tant la majorité en nombre des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance que la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est à noter que la nécessité de recueillir le tiers des voix de tous les copropriétaires n'est plus nécessaire dans cette nouvelle formulation.

A l'occasion de la réécriture du texte, il est proposé, pour le décompte du vote par « tête » de passer de la formule « *la moitié des membres du syndicat des copropriétaires* » qui figure à l'article 26-1, à la majorité en nombre des copropriétaires exprimant un vote. Cela aura pour conséquence de rehausser légèrement l'exigence de majorité, car en cas de partage des copropriétaires exprimant un vote de façon strictement égalitaire, la résolution ne sera pas adoptée. En effet, il apparaît, à la lecture attentive des articles 26 et 26-1 que les seuils fixés diffèrent d'un texte à l'autre, le premier texte exigeant des « majorités », et le second un « minima ». Ce manque de cohérence peut induire les syndics en erreur.

Un exemple montre la simplification résultant de cette nouvelle rédaction, sans avoir d'impact réel sur les majorités requises.

Situation actuelle :

Un syndicat des copropriétaires est composé de onze copropriétaires.

Six copropriétaires assistent à l'assemblée générale ou y ont voté par correspondance. Ils représentent 670/1000ièmes des quotes-parts de parties communes.

La résolution mise au vote à la majorité de l'article 26 n'est pas adoptée puisque seuls quatre copropriétaires représentant 580/1000ièmes des voix ont voté en sa faveur, alors qu'en vertu de l'article 26 elle aurait dû réunir majorité des membres du syndicat (6/11) représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires (667/1000ièmes des voix).

Toutefois, la résolution ayant au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (4/6 en l'espèce) représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (580/1000ièmes en l'espèce), elle doit être soumise à un nouveau vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Elle sera adoptée avec un vote favorable de la majorité des voix de tous les copropriétaires (+ de 500/1000ièmes).

Situation projetée :

Un syndicat des copropriétaires est composé de onze copropriétaires.

Six copropriétaires assistent à l'assemblée générale ou y ont voté par correspondance. Ils représentent 670/1000ièmes des quotes-parts de parties communes.

La résolution mise au vote à la majorité de l'article 26 recueille 580/1000ièmes des voix, 4 copropriétaires ayant voté favorablement.

La résolution est adoptée puisqu'elle recueille un vote favorable de la majorité en nombre des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (+ de 3 copropriétaires sur 6) détenant ensemble la majorité des voix de tous les copropriétaires (+ de 500/1000ièmes).

Nota

S'il y a seulement 4 copropriétaires sur les 8 présents qui votent en faveur de la résolution et qu'ils détiennent ensemble 502/1000ièmes des voix :

- Dans la situation actuelle, il est possible d'emprunter la passerelle car le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents,

représentés ou ayant voté par correspondance (4/8), représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (502/1000ièmes des voix).

- Dans la situation projetée, la résolution ne sera pas adoptée, car il n'y a pas une « *majorité en nombre des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance* » favorable au projet, mais une stricte division des votes (4/8).

2.3. Mettre en cohérence les majorités.

La simplification des règles relatives aux majorités doit s'accompagner d'une refonte de ces dernières afin de les mettre en cohérence.

Plusieurs lignes directrices doivent permettre un classement efficace des décisions à raison des majorités qu'elles requièrent.

D'une part, en considérant que l'article 24 énonce une majorité de principe, il en résulte notamment que :

- toute décision relative au fonctionnement du syndicat des copropriétaires doit relever de la majorité de droit commun de l'article 24 ;

- toute décision devant être prise en considération d'un texte d'ordre public (travaux obligatoires, etc), doit relever de la majorité de droit commun de l'article 24.

D'autre part, en considérant que les articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, énoncent des majorités spéciales, ils doivent lister les décisions devant être prises à une majorité qualifiée et qui ne serait pas énoncée par un autre texte. La répartition doit se faire entre les décisions selon leur nature et leur importance au regard de l'objet du syndicat des copropriétaires énoncées par l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.

- Les décisions visées par l'article 25, dont certaines sont reformulées dans un souci de simplification, seraient :

« a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision relevant de l'article 24-I, et la délégation de pouvoir mentionnée à l'article 21-1. 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. Lorsque l'autorisation porte sur des travaux permettant l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, le refus de l'assemblée générale doit être motivé par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble [reformulation de l'article 25-2-1].

c) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, excepté :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, ainsi que le vote des modalités d'ouverture de

l'immeuble, lesquelles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété

*- les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires
- les travaux permettant l'individualisation des consommations, notamment par la pose de compteurs ou de répartiteurs.*

- 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.

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 suppression du service collectif de fourniture d'eau par l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires ».

- Les décisions visées par l'article 26 dont certaines sont reformulées dans un souci de simplification, seraient :

I. (...)

« a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition,

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 ; excepté les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, qui relèvent de la majorité de l'article 24.

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble. La décision de céder le logement du gardien ou du concierge ne peut être adoptée sans vote préalable de l'assemblée générale relatif à la suppression du poste de celui-ci.

II. 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

Elle 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 ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Toutefois, la modification du règlement de copropriété afin d'interdire la location des lots à usage d'habitation ou professionnel en meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme est adoptée à la majorité du I du présent article. Cette modification ne peut interdire la location en meublé de tourisme d'un lot constituant une résidence principale, et ne peut être adoptée que si l'exercice d'une activité commerciale dans ces lots (à usage d'habitation ou professionnel ?) n'est pas compatible avec la destination de l'immeuble ».

2.4. Simplifications diverses

- L'article 25-2 est déplacé à l'article 25 b),
- L'article 25-2-1 est supprimé en ce qu'il fait double emploi avec l'article 25 b),
- L'article 25-3 (qui n'énonce pas une règle de majorité) est supprimé. Il ne paraît pas opportun de contraindre à proposer un emprunt collectif pour tous travaux sur parties communes.

En conséquence, il est préconisé de :

1. Harmoniser l'énoncé des règles de majorité en renvoyant systématiquement à « la majorité de l'article 24 », à la « majorité de l'article 25 » et à la « majorité de l'article 26 », tandis que l'unanimité ne doit être exprimée que par « l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ».

Par exemple,

- L'article 38 de la loi du 10 juillet 1965 doit être rédigé ainsi :

« En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité de **l'article 25**, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée ».

2. Revoir la rédaction des articles 24 et suivants ainsi :

« Article 24.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Article 25.

« Les décisions suivantes sont adoptées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, à condition qu'elles recueillent au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

« a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision relevant de l'article 24-I, et la délégation de pouvoir mentionnée à l'article 21-1. 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. Lorsque l'autorisation porte sur des travaux permettant l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, le refus de l'assemblée générale doit être motivé par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble [reformulation de l'article 25-2-1].

c) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, sauf :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, ainsi que le vote des modalités d'ouverture de

l'immeuble, lesquelles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété

*- les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires
- les travaux permettant l'individualisation des consommations, notamment par la pose de compteurs ou de répartiteurs.*

- 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.

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 suppression du service collectif de fourniture d'eau par l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires.

Article 26

« I. Les décisions suivantes sont adoptées si elles recueillent un vote favorable de la majorité en nombre des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détenant ensemble la majorité des voix de tous les copropriétaires.

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition,

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 ; sauf les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, qui relèvent de la majorité de l'article 24.

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble. La décision de céder le logement du gardien ou du concierge ne peut être adoptée sans vote préalable de l'assemblée générale relatif à la suppression du poste de celui-ci.

II. 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

Elle 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 ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Toutefois, la modification du règlement de copropriété afin d'interdire la location des lots à usage d'habitation ou professionnel en meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme est adoptée à la majorité du I du présent article. Cette modification ne

peut interdire la location en meublé de tourisme d'un lot constituant une résidence principale, et ne peut être adoptée que si l'exercice d'une activité commerciale dans ces lots n'est pas compatible avec la destination de l'immeuble ».