



# UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ UNIS

---

## ATELIER 2

### LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---



Mieux vivre l'immobilier

# ATELIER 2 :

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

*Le syndicat des copropriétaires constitue l'ensemble des copropriétaires.*

*L'assemblée générale des copropriétaires est la réunion des copropriétaires au sein de laquelle se prennent les décisions dans la copropriété.*

### 1 - LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

#### RÔLES ET FONCTIONNEMENT

Les copropriétaires sont groupés en un syndicat des copropriétaires qui a la personnalité civile (article 14 de la loi du 10 juillet 1965).

Dès lors que l'immeuble est bâti et appartient à au moins deux copropriétaires différents, le syndicat des copropriétaires existe !

Le syndicat des copropriétaires ne disparaît que si tous les copropriétaires unanimes décident de mettre fin à la copropriété, ou si l'immeuble disparaît, ou encore si tous les lots de copropriété se retrouvent réunis dans les mains d'un seul et même copropriétaire.

Le syndicat des copropriétaires étant une personne morale, peut être propriétaire (par exemple des murs de la loge de la concierge), ou avoir des dettes (par exemple auprès de fournisseurs de la copropriété : salaires du concierge, entreprise de ravalement etc...) ou avoir des créances (par exemple appels de fonds auprès des copropriétaires...).

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas

faire l'objet d'une procédure collective. Des solutions particulières sont prévues par la loi dans le cas où le syndicat des copropriétaires (notamment en raison de la défaillance des copropriétaires dans le règlement de leurs appels de fonds) se trouverait en difficulté financière.

C'est le syndicat des copropriétaires, en prenant les décisions en assemblée, qui fait vivre la copropriété. Il diligente les travaux communs à tous les copropriétaires. Il peut agir en justice (en demande, sauf exception avec l'accord préalable des copropriétaires, ou en défense). Il peut, avec l'accord des copropriétaires, acheter ou vendre des parties communes ou privatives.

Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, ou encore l'établissement ou la modification du règlement de copropriété.

#### RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

Un syndicat des copropriétaires peut engager sa responsabilité sur plusieurs fondements juridiques différents.

- Responsabilité civile spécifique article 14 de la loi du 10 juillet 1965

Le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Le syndicat des copropriétaires a un recours en garantie contre les responsables techniques.



- Responsabilité civile de droit commun articles 1382 , 1383, 1384 , 1386 du code civil

Le syndicat des copropriétaires peut voir sa responsabilité engagée pour un accident d'ascenseur ou de porte de garage, pour une chute d'un passant dans les parties communes.

- Responsabilité pénale

Comme toute personne morale, le syndicat des copropriétaires est susceptible de voir sa responsabilité pénale engagée sur le fondement de l'article L 121 2 du code pénal, dès lors qu'une infraction pénale a été commise « pour son compte, par ses organes ou représentants »

### **RAPPEL SUR LES AUTRES TYPES DE SYNDICAT**

Le syndicat des copropriétaires peut revêtir une forme coopérative (autogestion de la copropriété). Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, il peut être décidé la création de syndicats secondaires assurant la gestion et l'amélioration de bâtiments concernés, voire d'union(s) de syndicat(s) de copropriétaires ayant pour objet d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipements communs.

### **L'ACCÈS DU SYNDICAT À CERTAINES INFORMATIONS (ARCHIVES, DIAGNOSTICS, CARNETS D'ENTRETIEN...)**

C'est le Syndic, représentant du Syndicat des Copropriétaires, qui détient les archives du

Syndicat (Règlement de Copropriété , Procès Verbaux d'Assemblée, Carnet d'entretien , Diagnostic technique...) En application de l'Article 33 du Décret du 17 Mars 1967, le Syndic délivre copie des Procès Verbaux d'Assemblée(s) et remet aux copropriétaires qui en font la demande, à leurs frais, copie du carnet d'entretien et des diagnostics techniques.

## **2 - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **PRINCIPES GÉNÉRAUX DE FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES**

- Rôle de l'assemblée

Toutes les décisions des copropriétaires sont prises en assemblée générale (article 17 de la loi du 10 juillet 1965). Tout autre mode de consultation est exclu, notamment la consultation écrite des copropriétaires ou une convention écrite signée par les copropriétaires, ou encore le vote par correspondance (à ne pas confondre avec le vote par procuration !).

- Détermination des participants à l'assemblée

Tout copropriétaire, bien entendu, a accès à l'assemblée des copropriétaires où se prennent les décisions concernant la copropriété, même si la décision à prendre ne le concerne pas personnellement (sauf assemblées spéciales pour parties communes ou équipements qui ne le concernent pas).

Une personne étrangère à la copropriété

# ATELIER 2 :

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ne peut assister à l'assemblée des copropriétaires sauf si celle-ci l'y autorise ou sur autorisation préalable du Président du Tribunal de Grande Instance rendue sur requête (par exemple un huissier peut être autorisé par décision de justice à assister à une assemblée de copropriétaires pour assurer la conservation de la preuve des débats ou dresser le procès-verbal).

Toutefois les représentants de certaines associations de locataires peuvent assister à l'assemblée générale des copropriétaires et formuler des observations sur les opérations inscrites à l'ordre du jour (loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 article 44), et bien entendu, il ne faut jamais oublier que ceux qui ont reçu mandat ou procuration de copropriétaires absents peuvent assister et participer aux assemblées. Il est vrai qu'en droit c'est le copropriétaire absent et représenté qui participe et non son mandataire représentant qui précisément le représente.

Dans certains cas, au contraire, les décisions sont prises par une partie seulement des copropriétaires, par votes distincts ou au sein d'assemblées spéciales (pour parties communes ou équipements spéciaux).

En effet, le règlement de copropriété peut mettre à la charge de certains copropriétaires des dépenses spéciales (dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble, ou d'un équipement) et, dans ces conditions, prévoir que ces copropriétaires seuls

prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Cela résulte de la création par le règlement de copropriété de parties communes spéciales à certains copropriétaires.

### - Représentativité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote part de parties communes (loi du 10 juillet 1965 article 22).

Cependant, il y a lieu à réduction du nombre de voix dans l'hypothèse où un copropriétaire possède plus de la moitié des parties communes. Le nombre de voix dont il dispose est réduit au nombre de voix des autres copropriétaires, lequel est calculé en tenant compte des voix de tous les copropriétaires et non pas seulement des voix des copropriétaires présents ou représentés (par exemple, si un copropriétaire possède 600 / 1000 èmes des parties communes ses voix sont réduites à 400 / 1000 èmes c'est-à-dire au nombre de voix des autres copropriétaires).

### - Représentation des copropriétaires (loi du 10 juillet 1965 article 22).

Les copropriétaires qui ne peuvent se rendre aux réunions d'assemblées générales peuvent s'y faire représenter en donnant pouvoir à une personne membre du syndicat (copropriétaire) ou non (personne étrangère à la copropriété, par exemple locataire ou concierge ou autre). Toutefois le syndic ne



peut pas représenter un copropriétaire.

En principe, un mandat doit être confié pour chaque assemblée (les assemblées sont autonomes les unes par rapport aux autres). La jurisprudence tend à considérer que le mandat permanent conféré par un copropriétaire à une personne pour qu'elle assiste en son lieu et place et le représente aux assemblées des copropriétaires futures à venir n'est pas valable. Il en est toutefois différemment dans le cas où un copropriétaire a confié la gestion de son lot à un administrateur de biens qui le représentera aux assemblées, cette possibilité étant prévue expressément dans le mandat de gestion.

Bien entendu, le mandat doit être écrit et, à moins que le mandat ne l'interdise, la faculté de subdélégation doit être reconnue. Cela étant, la question du mandat impératif, c'est-à-dire avec instructions de vote reste très discutée. Si le mandataire est infidèle aux instructions écrites et vote à leur encontre, la jurisprudence tend à considérer que c'est le vote effectif du mandataire qui engage le mandant copropriétaire, qui doit être pris en compte. Le copropriétaire mandant pourrait mettre en cause la responsabilité civile de son mandataire infidèle.

- Limitation du nombre de mandats.

Un mandataire ne peut pas recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses propres voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % du total des voix

du syndicat ou si, assistant à l'assemblée d'un syndicat principal, tous ses mandats appartiennent au même syndicat secondaire.

- Pouvoirs en blanc.

L'envoi au syndic de la copropriété de pouvoirs en blanc n'est pas interdit. Ce qui, en revanche, est interdit c'est leur distribution par le syndic lui-même à des mandataires de son choix. Le syndic peut, pour la distribution des pouvoirs en blanc, les remettre au Président de séance ou à un membre du conseil syndical qui les remettra à d'autres copropriétaires.

#### RÈGLES DE FORME CONCERNANT L'ASSEMBLÉE

- Initiative de la convocation

L'assemblée, qui doit être tenue au moins une fois par an, est en principe convoquée par le syndic (titulaire d'une carte professionnelle en cours de validité - article 7 du décret du 17 mars 1967).

La convocation est dite de droit lorsque le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le 1/4 des voix de tous les copropriétaires la demande par écrit au syndic avec l'ordre du jour de l'assemblée projetée.

Si, dans les huit jours, le syndic, une fois mis en demeure de le faire, ne s'exécute pas, la convocation est effectuée par le Président du conseil syndical. A défaut, tout copropriétaire peut, en référé, se faire habiliter ou faire

# ATELIER 2 :

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

désigner un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée (articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967).

- Destinataires de la convocation

La convocation doit être notifiée à tous les copropriétaires.

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété, un mandataire commun doit être désigné pour que lui soit adressée la convocation (article 23 de la loi du 10 juillet 1965 et article 61 du décret du 17 mars 1967).

Pour les lots appartenant à des époux communs en biens, la Cour de Cassation exige que les deux époux soient convoqués, mais une seule convocation à leurs deux noms suffit. Bien entendu, s'il s'agit d'un bien propre, seul le copropriétaire concerné doit être convoqué.

En cas de vente d'un lot de copropriété, tant que le syndic n'a pas reçu notification par le notaire ou les parties de la vente intervenue, il se doit d'adresser la convocation de l'assemblée au vendeur, toujours copropriétaire dans ses fichiers.

- Forme, délai d'envoi et contenu de la convocation

La convocation en assemblée peut revêtir plusieurs formes possibles (article 64 du décret du 17 mars 1967)

- Lettre recommandée avec accusé de réception (RAR),

- Télécopie avec récépissé

- Émargement (par exemple, en cas de remise par le gardien)

Si un copropriétaire change de domicile, il doit notifier au syndic, par lettre RAR ou par télécopie avec récépissé, son nouveau domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie. À défaut, le syndic est bien fondé à procéder sur le fondement des éléments d'information en sa possession (article 65 du décret du 17 mars 1967).

S'agissant du délai, la convocation doit être délivrée au moins 21 jours avant la date de la réunion sauf cas particulier d'urgence ou délai plus long fixé par le règlement de copropriété (article 9 décret du 17 mars 1967).

Si la convocation est adressée par lettre RAR, le délai court à compter du lendemain du jour de la première présentation. Si la convocation est adressée par télécopie avec récépissé, le délai court à compter du lendemain du jour de la réception de la télécopie. Si la convocation est remise contre émargement, le délai court à compter de la date de l'émargement.

S'agissant de son contenu, la convocation doit comprendre l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à délibérations de l'assemblée. Il faut par ailleurs que la convocation rappelle les modalités de consultation des documents



justificatifs des charges (article 9 décret du 17 mars 1967).

En principe, l'assemblée générale ne peut prendre de décisions que sur les questions qui ont été inscrites à l'ordre du jour. Les questions diverses ne peuvent faire l'objet que de discussions et non de votes. Chaque projet de résolution ne doit avoir qu'un seul objet pour un vote unique.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent notifier au syndic la ou les questions avec le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° de l'article 11 dont ils demandent qu'elles soient mises à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale. La demande doit être formulée par lettre RAR ou par télécopie avec récépissé.

Si le syndic reçoit la demande tardivement, c'est-à-dire une fois que les convocations sont parties ou peu avant, la question complémentaire est soumise à l'assemblée suivante.

- Documents joints à la convocation (article 11 du décret du 17 mars 1967)

Deux catégories de documents doivent être joints à la convocation des copropriétaires :

- ceux nécessaires pour la validité de la décision,
- ceux destinés à l'information des copropriétaires.

Les documents nécessaires pour la validité de la décision sont les suivants :

- l'état financier du syndicat,
- le projet de budget prévisionnel,
- les conditions essentielles du ou des contrats proposés,
- le ou les projets de contrat de syndic,
- le projet de convention entre le syndicat des copropriétaires et syndic,
- le projet de règlement de copropriété ou de modificatif,
- le projet de résolution visant à autoriser le syndic à agir en justice,
- les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire (copropriétés en difficultés).
- les conclusions du rapport du mandataire ad hoc
- les projets de résolution en cas de saisie immobilière
- le projet de convention et l'avis du conseil syndical dans le cadre des résidences-services
- la situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée dans le cadre des résidences-services

Les documents destinés à l'information des copropriétaires sont les suivants :

- les annexes au budget prévisionnel,

# ATELIER 2 :

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- l'état des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération,
- l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
- le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical
- le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire

En cas de convocation irrégulière, l'assemblée ou certaines de ses décisions sont annulables dans les conditions de délai et de forme qui seront examinées dans le cadre du recours ouvert contre les décisions.

### 3 - LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### - Lieu de réunion

Le principe est que l'assemblée se réunit dans la commune de situation de l'immeuble (article 9 du décret du 17 mars 1967). Cependant, le règlement de copropriété pourrait prévoir d'autres dispositions qui doivent être respectées. En l'absence de dispositions dans le règlement de copropriété, la Cour de Cassation admet que l'assemblée des copropriétaires puisse fixer le lieu de réunion.

#### - Feuille de présence (article 14 du décret du 17 mars 1967)

Lors de chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence indiquant les nom et

domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

La feuille de présence doit être émargée par chaque copropriétaire présent (ou son mandataire). Elle doit être certifiée exacte par le Président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle doit être conservée.

Le syndic n'est pas tenu d'en adresser une copie à chaque copropriétaire après chaque assemblée. En revanche il doit en délivrer copie au copropriétaire qui en fait la demande.

#### - Désignation du Président et des scrutateurs (article 15 du décret du 17 mars 1967)

Chaque assemblée désigne, en début de séance, son Président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. Cette désignation est obligatoire nonobstant toute disposition du règlement de copropriété et elle doit faire l'objet de votes distincts pour le Président d'une part et pour les scrutateurs d'autre part.

Le syndic ne peut pas présider l'assemblée (article 22 loi du 10 Juillet 1965). Sauf vote contraire des copropriétaires, il assure le secrétariat de l'assemblée.

#### - Procès-verbal (article 17 du décret du 17 mars 1967)

Il doit être établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée. Il doit être





signé à la fin de la séance par le Président, le secrétaire et le ou les scrutateurs.

Il doit comporter, sous l'intitulé de chaque projet de résolution inscrit à l'ordre du jour, le résultat du vote et préciser les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms de ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix. Il doit en outre mentionner les réserves exprimées par les copropriétaires.

Les procès-verbaux doivent être conservés à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Un procès-verbal ne peut être rectifié que pour des erreurs purement matérielles, sans que cela n'ajoute ou ne modifie les décisions prises.

#### - Recours contre les décisions

Les décisions prises en assemblée, peuvent faire l'objet d'un recours en annulation de la part d'un ou plusieurs copropriétaires.

Encore faut-il que plusieurs conditions soient réunies:

Tout d'abord, il faut qu'il s'agisse effectivement d'une décision, c'est-à-dire qu'il doit y avoir eu délibération ayant donné lieu à un vote. Des décisions de pur principe ou de simples avis ne constituent pas des décisions susceptibles de demandes d'annulation.

Il faut ensuite que le ou les copropriétaires qui veulent agir aient qualité pour le faire.

En effet, seuls les copropriétaires opposants (c'est-à-dire qui ont voté contre) ou défaillants (c'est-à-dire absents) lors de l'assemblée peuvent agir. Ni les copropriétaires qui ont voté pour (présents ou représentés lors de l'assemblée), ni les locataires, ni l'ancien syndic ne sont recevables à agir en annulation de décisions d'assemblée.

Il faut enfin que l'action soit introduite à peine de déchéance dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires. Ce délai de deux mois est un délai préfix et non un délai de prescription, ce qui signifie qu'il ne peut être suspendu ou interrompu que, exclusivement, par une assignation en justice par avocat à l'encontre du syndicat des copropriétaires défendeur devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Pendant le délai de deux mois qui suit la notification du procès-verbal de l'assemblée, la mise à exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue, sauf en cas d'urgence (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

#### - Gestion des contentieux

Dès lors qu'il existe un contentieux qui concerne le syndicat ou dans lequel le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance (article 59 du décret du 17 mars

# ATELIER 2 :

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1967).

L'information des copropriétaires a pour but, le cas échéant, de leur permettre d'intervenir personnellement à la procédure judiciaire ouverte soit pour défendre leurs droits soit pour soutenir le syndicat.

En défense, le syndic a, sauf à engager sa responsabilité, le devoir de faire assurer la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires, sans avoir besoin d'aucune autorisation préalable des copropriétaires. En demande au contraire, sauf pour le recouvrement des appels de fonds du syndicat, en référé ou pour pratiquer une mesure conservatoire le syndic doit bénéficier d'une autorisation préalable d'agir en justice.

### LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI

C'est la majorité des voix « exprimées » des copropriétaires présents ou représentés ; cela veut dire que seuls comptent dans le calcul les voix des copropriétaires ayant voté « pour » ou « contre » la résolution proposée.

C'est la majorité par défaut « s'il n'en est autrement ordonné par la loi ».

Sont notamment soumis à cette majorité :

- 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 ;

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires 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 (injonction de ravèlement par exemple) ;

- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

- La décision d'engager, à compter du 1er janvier 2017, le diagnostic technique global (article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation) ainsi que ses modalités de



réalisation.

La loi précise aussi que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. Ce n'est ni plus ni moins que le principe indiqué ci-dessus concernant le type de tantièmes utilisés.

#### LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 DE LA LOI

C'est la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, appelée aussi la « majorité absolue ». La loi prévoit (art. 25-1) que lorsque l'assemblée n'a pas décidé à cette majorité mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (majorité des présents ou représentés) en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure (D. n°67-223, 17 mars 1967 art. 19).

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est

convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. Dans ce cas, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les documents à joindre à la convocation n'ont pas à être joints à nouveau si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, sous réserve qu'elle soit convoquée dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée (D. n°67-223, 17 mars 1967 art. 19).

Sont adoptés à cette majorité :

- Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;
- 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 ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

# ATELIER 2 :

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- 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 ;
- La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 (i. e. les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun) rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, 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. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux
- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- L'installation ou la 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 ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- 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 ;
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- 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 ;
- L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.



## LA DOUBLE MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26

C'est la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Sont adoptés à cette majorité :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 ;
- 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 ;
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. La loi précise qu'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 ;
- 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.

Lorsque, en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de 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'UNANIMITÉ

L'unanimité de tous les copropriétaires : tous les copropriétaires doivent être présents ou représentés et voter « pour ». Doivent être ainsi adoptées :

- La modification de la répartition des charges (L., art. 11),
- Toute modification à la destination des parties privatives d'un copropriétaire ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété,
- Toute décision affectant la destination de l'immeuble, notion complexe qui n'est définie par la loi qu'incidemment, par la formule de l'article 8 : « la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation » ; elle se devine donc et a été précisée au fil du temps par la jurisprudence. C'est un peu la « personnalité » de l'immeuble ou ensemble immobilier ; elle se déduit aussi de la destination de ses lots principaux ; enfin, elle se définit par les interdictions d'activités qui peuvent figurer au règlement de copropriété, sous réserve que celles-ci soient cohérentes avec le reste du règlement.

# ATELIER 2 :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



L'UNIS, Union des Syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndicats de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour  
« Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »,  
tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.

Retrouvez les dates des différents ateliers de l'Université de la Copropriété ainsi que leur support de cours sur **unis-immo.fr**,

( > Vous êtes un particulier > Mieux vivre la copropriété > Université de la Copropriété )



**Mieux vivre l'immobilier**

**unis-immo.fr**  
**Union des syndicats de l'Immobilier**

60, rue Saint Lazare - 75009 Paris  
Tél. : 01 55 32 01 00 - Fax : 01 55 32 09 99  
université@unis-immo.fr