

Les décisions prises en Assemblée Générale et leurs différentes majorités.

Toutes les décisions concernant la copropriété sont fixées en Assemblée Générale à des majorités différentes selon l'importance des sujets traités.

1) La majorité simple

En dehors des cas particuliers prévus parallèlement c'est cette majorité qui s'applique selon l'article 24L65 du 10 juillet 1965 : il s'agit de la majorité des voix (millièmes) des propriétaires présents ou représentés.

Les abstentions sont exclues du calcul.

En résumé : la totalité des voix "pour" doit être supérieure à la totalité des voix "contre".

La nature des décisions votées à la majorité simple :

- Approbation des comptes.
- Honoraires du Syndic.
- Administration courante.
- Travaux d'entretien et de conservation des parties communes.
- Adaptation du règlement intérieur de la copropriété aux évolutions législatives et réglementaires postérieures à son établissement et ce jusqu'au 13 décembre 2005.
- Autorisation donnée au Syndic pour introduire une action en justice.

La majorité simple constitue la majorité de droit commun et a vocation à s'appliquer dès lors que la loi n'en dispose pas autrement : on ne peut donc pas dresser une liste exhaustive des matières relevant de l'article 24.

2) La majorité absolue.

Il s'agit de la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents (article 25 de la loi).

Nature des décisions votées à la majorité absolue :

- Nomination du Syndic ou des membres du conseil syndical ou leur révocation.
- Montant des marchés et contrats nécessitant une mise en concurrence.
- Montant des marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.
- Passage au Syndic coopératif.
- Autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.
- Travaux d'économie d'énergie amortissables en moins de 10 ans.
- Travaux d'installation d'antenne collective ou de câble.
- Travaux d'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide.
- Dispense d'ouverture du compte séparé.
- Modalité de réalisation des travaux imposés par les autorités.
- Certains travaux destinés à assurer la salubrité.
- Travaux d'accessibilité aux handicapés sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou de sous-éléments d'équipement essentiels.

- Une délégation peut être faite au Syndic, au conseil syndical, ou à un copropriétaire de prendre une décision relevant de l' article 24 mais cette délégation doit être limitée à la décision expressément fixée, et le bénéficiaire de la délégation devra rendre compte au Syndic
- La modification de la répartition des charges rendue nécessaire suite au changement d' usage d' une ou de plusieurs parties privatives.
- L' autorisation permanente accordée à la Police ou à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes.
- Conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes quand ces actes résultent d' obligations légales ou réglementaires comme celles relatives à l' établissement de cours communes, à d' autres servitudes ou à la cession droits de mitoyenneté.

Auparavant, en l' absence de la majorité des voix de tous les copropriétaires, l' Assemblée Générale était de nouveau convoquée pour statuer selon les règles de la majorité de l' article 24 de la loi.

Aujourd' hui depuis la loi SRU, en absence de majorité absolue requise pour une décision , mais qui a recueilli au moins 1/3 des voix des copropriétaires, un deuxième vote peut avoir lieu immédiatement (sans nouvelle convocation) aux règles de la majorité de l' article 24.

Limite : si le projet n' a pas recueilli ce seuil du 1/3 des voix, une nouvelle Assemblée Générale, convoquée dans trois mois peut décider à la majorité de l' article 24. Les délais de convocations sont alors réduits à huit jours, les notifications n' ont pas à être renouvelées, et l' ordre du jour reste inchangé.

3) La double majorité.

Article 26 : Certaines décisions importantes doivent être prises à la majorité des voix des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix, qu' ils soient présents, représentés, ou absents.

Nature de ces travaux :

- Travaux de transformation ou d' amélioration (ex.: création d' un ascenseur), avec la répartition des dépenses.
- Actes de disposition des parties communes (ex.: vente de la loge).
- Installation de dispositifs de fermeture donc d' accès de l' immeuble en vue d' améliorer la sécurité des personnes et des biens.
- Aliénation des parties communes ou réalisation, sur celles-ci de travaux tendant à l' aménagement d' espaces commerciaux ou ~~autres~~ par EPARECA.

Il s' agit de décisions lourdes de conséquences sans toutefois avoir des incidences sur l' essence même de la copropriété, décisions limitativement énumérées par la loi :

- Acte d' acquisition immobilière et actes de dispositions ~~de~~ lors que ceux-ci ne sont pas imposés au syndicat.
- Modification ou éventuellement établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l' usage, et l' administration dans les parties communes.
- Application de l' article 30 et à condition qu' elle soit conforme à la destination de l' immeuble, toute amélioration comme la transformation d' un ou plusieurs élément d' équipement existants, adjonction d' élément nouveaux, aménagement de locaux affectés à l' usage commun ou à la ~~création~~ création de tels locaux. L' Assemblée Générale vote aussi la répartition du coût de la charge des indemnités plus la répartition des dépenses de

fonctionnement, d' entretien et de remplacement de ces parties, le tout selon l' article 30 alinéas 2 et 31, de la loi du 10 juillet 1965 .

Tempérament : à défaut d' approbation, ces travaux, s' ils ont recueilli la majorité des membres du syndicat , représentant au moins les 2/3 des voix des propriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés lors d' une nouvelle Assemblée convoquée à cet effet, et qui statue à cette dernière majorité.

La loi sanctionne d' une amende civile allant jusqu' à trois mille euros, le copropriétaire exerçant une action sur le fondement de l' article 42 qui conteste une décision votant des travaux d' amélioration, si cette décision est reconnue abusive et dilatoire.

Travaux sur les parties communes en vue d' améliorer la sécurité des personnes et des biens, au moyen de détermination de dispositifs de fermeture permettant d' organiser l' accès à l' immeuble, et des périodes de fermeture totale de l' immeuble compatibles avec l' exercice d' une activité autorisée dans le règlement de copropriété .

4) L'unanimité.

Elle est requise pour les décisions plus graves, comme celles tendant à modifier la destination des parties privatives , ou les modalités de leur jouissance, ou celle modifiant la répartition des charges, sauf sil s' agit d' un cas relevant de l' article 25 ou si cette disposition est due au changement d' usage par exemple.

Nature des décisions :

- Décisions qui touchent à l' essence même de la copropriété.
- L' Assemblée Générale, ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu' elles résultent du règlement de copropriété.
- Aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l' immeuble.
- La suppression d' un service collectif ou d' équipements communs avec certaines dérogations.
- Travaux d' amélioration non conformes à la destination de l' immeuble.
- Travaux de surélévation ou de construction de bâtiment, afin de créer de nouveaux locaux à usage privés.
- Modification des tantièmes de copropriété attribués à chaque lot.
- Transformation d' une partie privative en partie commune et réciproquement.
- En cas d' installation d' un dispositif de fermeture et, s' il n' y a pas de possibilité d' ouverture à distance, décision de fermer cet immeuble en dehors des périodes compatibles avec l' exercice d' une activité autorisée dans le règlement de copropriété.