

22 Mai 2021



L'ordonnance du 30 octobre 2019 a apporté des modifications majeures aux règles de majorités utilisées en assemblée générale de copropriété.

Regardons cela de plus près !

Majorité de l'article 24, nommée « majorité simple » - Les défaillants

Dans notre article relatif aux votes par correspondance, nous avons expliqué qu'un copropriétaire s'étant exprimé « Pour » au travers de son formulaire, était déclaré défaillant lors de l'assemblée générale si le projet de résolution était modifié en cours de séance.

Même si la notion de « défaillant » existait avant l'ordonnance du 30 octobre, elle n'était jamais mise en avant ne s'agissant en définitive que des absents, voire dans certains cas très exceptionnels des copropriétaires qui refusaient de voter une résolution donnée.

Désormais, cette notion est donc bien **plus concrète et fréquente**. Il est ici nécessaire de préciser qu'à l'instar des abstentionnistes, **les défaillants ne sont pas comptés dans les votes exprimés** ; à la majorité de l'article 24, les tantièmes qu'ils représentent ne seront par conséquent, pas considérés pour le calcul.

Pour simplifier, disons que pour qu'une résolution soit adoptée à la majorité de l'article 24, il faut et il suffit qu'il y ait **plus de " Pour " que de " Contre "**.

A NOTER

En cas d'égalité, la résolution n'est pas adoptée

Majorité simple - Les résolutions votées à cette majorité

Il faut se souvenir que, **par défaut**, dès lors que le législateur n'a pas prévu spécifiquement qu'une autre majorité soit utilisée, c'est **la majorité simple qui s'applique**.

Cette façon de s'interroger sur la majorité à appliquer peut grandement aider à se déterminer.

Malgré cette règle, le législateur a tout de même listé toute une série de questions qui se débattent à la majorité simple, non exhaustive comme vous l'avez compris à la lecture de ce qui précède.

Pour cette raison, la liste développée par le législateur ne sera pas reprise en annexe, contrairement aux majorités qui vont suivre, ceci afin de ne pas alourdir cet article, mais surtout afin de ne pas prendre le risque de la confusion ou de l'incompréhension.

A NOTER

Deux résolutions qui se votaient auparavant à la majorité absolue **se votent désormais à la majorité simple** :

- L'autorisation d'accès aux parties communes donnée aux services de police et de gendarmerie nationales ;
- La suppression des vide-ordures pour impératifs d'hygiène.

Majorité de l'article 25, nommée « majorité absolue » - Les résolutions votées à cette majorité

En annexe à cet article, nous les avons inventoriées exhaustivement, en reprenant la liste établie par l'article 25 lui-même, mais également en reprenant l'évocation faite de l'article 25 par ailleurs.

S'agissant du **calcul à effectuer**, il est **le même qu'auparavant**, à savoir que l'approbation d'une résolution nécessite que la majorité des voix du syndicat se soit exprimée « Pour », c'est-à-dire « la moitié + 1 » (exemple : 501 / 1000^{ème}).

Il n'est pas ici nécessaire de s'attarder sur le cas des défaillants qui, par définition, n'entrent pas dans la catégorie des « Pour ».

A NOTER

Une résolution qui se votait auparavant à la double majorité de l'article 26 **se vote désormais à la majorité absolue** :

- Les modalités d'ouverture des portes et d'accès.

Majorité de l'article 26, nommée « double majorité » - Les résolutions votées à cette majorité

Nous les avons également inventoriées en annexe à cet article.

S'agissant du **calcul à effectuer**, il est **le même qu'auparavant**, à savoir que l'approbation d'une résolution nécessite que **la majorité absolue des membres du syndicat des copropriétaires** (c'est-à-dire la moitié de ses membres + 1) **totalisant au moins 2/3 (deux tiers) des voix du syndicat** se soit exprimée « Pour ».

Il n'est pas nécessaire de s'attarder sur le cas des défaillants qui, là encore, n'entrent pas dans la catégorie des « Pour ».

Les passerelles

Plusieurs **modifications majeures** relatives aux **passerelles de l'article 25.1 et de l'article 26.1** ont été apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

En ce qui concerne **la passerelle de l'article 25.1**, permettant de voter au second tour à la majorité simple une résolution rejetée au premier tour à la majorité absolue :

- Cette passerelle est désormais **applicable sans exception**, et concerne par conséquent, toutes les résolutions qui se seront débattues à la majorité absolue ;

(Souvenons-nous qu'auparavant, par exemple, des travaux qui se votaient à la majorité absolue ne pouvaient pas bénéficier de cette passerelle. Ce n'est plus le cas désormais.) ;

- Dès lors qu'au moins 1/3 (un tiers) des voix du syndicat s'est prononcé « Pour » la résolution, chaque résolution **sans exception doit désormais être débattue au second tour**.

(Auparavant les copropriétaires présents en assemblée générale pouvaient s'opposer à ce qu'il soit voté au 2nd tour sur une résolution donnée. Ils ne disposent plus de cette possibilité aujourd'hui.) ;

- 3^{ème} évolution, corollaire de la précédente : la possibilité d'une convocation d'assemblée générale nommée « en 2^{ème} lecture », qui **se prononce à la majorité simple sur des questions initialement débattues à la majorité absolue, a été supprimée** ;

Cela signifie que si une **nouvelle assemblée** est convoquée pour débattre de nouveau de questions dont la majorité nécessaire à leur approbation est la majorité absolue, **c'est cette majorité qui devra être appliquée**.

En ce qui concerne **la passerelle de l'article 26.1**, permettant de voter au second tour à la majorité absolue une résolution rejetée au premier tour à la double majorité de l'article 26 :

- Comme pour la passerelle de l'article 25.1, chaque résolution **sans exception** est concernée d'une part ; d'autre part, **la passerelle doit être utilisée**. Le refus des copropriétaires n'est pas une alternative envisageable.

- Aucune ambiguïté : **la passerelle de l'article 25.1 n'est pas applicable** pour une résolution pour laquelle la passerelle de l'article 26.1 a été utilisée !

A NOTER

Rappel **de deux conditions cumulatives** à remplir pour utiliser cette passerelle nouvellement créée :

- 1^{ère} condition : au moins 1/3 (un tiers) des voix du syndicat doit s'être exprimé « Pour » ;
- 2^{ème} condition : au moins la moitié des membres présents, représentés ou s'étant exprimés par correspondance doit s'être exprimée « Pour ».

Au moins la moitié des membres signifie que, par exemple, 5 « Pour » sur 10 présents, représentés ou s'étant exprimés par correspondance suffisent (il ne faut pas ... + 1).

ANNEXE I

Les résolutions qui se votent à la majorité de l'article 25

à jour le 22 mai 2021

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ;
- 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. En vertu de l'article 29 du décret 67-223, le contenu du contrat de mandat du syndic s'approuve également à l'article 25 ;
- 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) 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 (§ modifié par l'article 7 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010) ;
- g) **Depuis le 1er juin 2020** : Modalité d'ouverture des portes et d'accès ;

h) 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) **Depuis le 1er juin 2020** : En vertu de l'article 15 de cette loi, le mandat au président du CS pour assigner le syndic en cas préjudice subi par le SDC ;

j) 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 divisionnaires ;

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs 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) Les travaux d'amélioration, de transformation et d'addition ;

o) L'individualisation des contrats de fourniture d'eau ;

Complémentairement, selon divers articles, cités par ailleurs :

Depuis le 1er juin 2020 : En vertu de l'article 18 de cette loi, fixation d'une date anticipée de fin du contrat de syndic ;

En vertu de l'article 21 de cette loi, montant au-delà duquel la mise en concurrence est obligatoire, et montant au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire ;

En vertu de l'article 21 de cette loi, dispense de l'obligation de mise en concurrence accordée au conseil syndical ;

Choix d'ouverture du compte bancaire dans un autre établissement que celui choisi par le syndic, en vertu de l'article 18 de cette loi ;

Constitution d'un syndicat secondaire en vertu de l'article 27 de cette loi ;

➔ Dissolution du syndicat secondaire à la même majorité, car non prévue par l'article 27

Scission de copropriété en vertu de l'article 28 de cette loi (vote au sein de l'assemblée de la copropriété se scindant et vote au sein de la copropriété initiale) ;

Adhésion à une Union de syndicats en vertu de l'article 29 de cette loi (sauf si l'adhésion à une Union fait suite à la scission d'un syndicat conforme à l'article 28) ;

En vertu de l'article 37 de cette loi, opposition à l'exercice du droit de surélever un bâtiment, d'édifier un nouveau bâtiment ou d'affouiller le sol et ce, avant l'expiration d'un délai de 10 ans pendant lequel ce droit peut être exercé. Au-delà de ce délai, il n'y a évidemment plus lieu de débattre sur cette opposition ;

En vertu de l'article 38 de cette loi, reconstruction ou remise en état de la partie endommagée en cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment ;

En vertu de l'article 41.2 de cette loi, délégation de pouvoir au Conseil Syndical des « résidences services » pour des décisions de gestion courante de services spécifiques ;

En vertu de l'article 18 de cette loi, décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat ;

En vertu de l'article 18 de cette loi, dispense de l'accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ;

En vertu de l'article 18.1 AA de cette loi, dérogation à l'article 18 pour les SDC composés exclusivement de personnes morales ;

En vertu de l'article 22 de cette loi, mandat à donner au Président du CS du SDC inscrit dans le périmètre d'une ASL (ou Président du SDC secondaire) pour représenter le SDC en AG de l'ASL (ou du SDC principal) ;

En vertu de l'article 14.2 de cette loi, montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la constitution du « fonds de travaux » ;

En vertu de l'article 14.2 de cette loi, affectation des sommes déposées sur le compte « fonds de travaux » aux travaux votés ;

En vertu de l'article 26.6 de cette loi, délégation à l'établissement prêteur de la faculté de prélever les sommes dues directement sur les comptes bancaires des copropriétaires ;

En vertu de l'article 35 de cette loi, aliénation du droit de surélever dans une zone où est institué un droit de préemption urbain (concerne le seul bâtiment concerné ET le SDC).

ANNEXE II

Les résolutions qui se votent à la majorité de l'article 26

à jour le 22 mai 2021

a) Les actes d'acquisition immobilières et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25d ;

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 (*attention à ce que ces modifications n'impactent pas la destination de l'immeuble*) ;

c) La suppression du poste de gardien ou de concierge, et l'aliénation de son logement (les 2 questions posées lors de la même AG ; loi Boutin du 25 mars 2009) ;

Complémentairement, selon divers articles, cités par ailleurs :

En vertu de l'article 21 de cette loi, la décision de ne pas instituer de conseil syndical ;

En vertu de l'article 26.3 de cette loi, aliénation de parties communes et travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ;

Retrait d'une Union de syndicat en vertu de l'article 29 de cette loi (vote au sein de chaque syndicat souhaitant se retirer de l'Union) ;

En vertu de l'article 35 de cette loi, aliénation du droit de surélever (concerne le seul bâtiment concerné ET le SDC) ;

En vertu de l'article 35 de cette loi, décision de surélever ou construire aux fins de créer des lots privatifs, sous réserve que la conservation des parties communes impactées ne soit pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (exception faite d'une zone où est institué un droit de préemption urbain, auquel cas cette

résolution se votera à la majorité absolue de l'article 25 ; pour mémoire, Paris intra-muros est concernée par cette exception) ;

Suppression des services spécifiques des "résidences services" tels que la restauration, la surveillance, l'aide ou le loisir, en vertu de l'article 41.4 de cette loi.

ANNEXE II bis

Les résolutions qui se votent à l'unanimité de l'article 26

à jour le 22 mai 2021

En vertu de l'article 11 de cette loi, modification de la répartition des charges, sauf cas particuliers décrits par les articles 11 et 12 ;

Article 11 : Sous réserve des dispositions de l'article 12 [ci-dessous], la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En vertu de l'article 26 et de l'article 35 de cette loi, aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

En vertu de l'article 26.4 de cette loi, emprunt pour le compte du SDC, sauf dérogations (subventions ; prêt pour quelques copropriétaires seulement) ;

En vertu de l'article 1 de cette loi, mise en place d'une convention pour déroger à la loi de 65 pour les immeubles bâtis sans aucune habitation ;

En vertu de l'article 14.2 de cette loi, lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, décision de dispense de l'obligation de constituer un fonds travaux.

© Copyright – tous droits réservés



