

Questions rencontrées en assemblée générale de copropriété et majorités de vote des résolutions
--

Question	Majorité	Référence
Accessibilité et stationnement des personnes handicapées		
– travaux d’accessibilité réalisés par la copropriété, sous réserve de ne pas affecter la structure de l’immeuble ou ses éléments d’équipements essentiels (par exemple pose d’une rampe, élargissement d’une porte...)	Simple	L. Art. 24 II. d)
– travaux d’accessibilité réalisés par la copropriété ou par un copropriétaire à ses frais affectant la structure de l’immeuble ou ses éléments d’équipements essentiels	Absolue	L. Art. 25 n)
– travaux réalisés par un copropriétaire, à ses frais, affectant les parties communes ou l’aspect extérieur de l’immeuble (D. Art. 10-1 et 11 II. 8°)	De droit	L. Art. 25-2
▪ refus de l’assemblée générale sur décision motivée par l’atteinte à la structure de l’immeuble ou à ses éléments d’équipements essentiels ou à sa destination (D. Art. 10-2)	Absolue	L. Art. 25-2
– décision mise en location places stationn ^t PMR et fixation des conditions	Simple	L. Art. 24 I.
– autorisation au syndic à conclure le contrat de location de ces places	Simple	L. Art. 24 I.
Action en justice		
– autorisation accordée au syndic d’agir en justice au nom du syndicat (D. Art. 10 et 11 I. 8°)	Simple	D. Art. 55
– mandat au conseil syndical pour choisir l’avocat : voir « Délégation(s) de pouvoir » au CS	Absolue	
– délégation de pouvoir au président du conseil syndical d’introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation de préjudice (L. Art. 15)	Absolue	L. Art. 25 i)
Acquisition immobilière (voir aussi L. Art. 16)		
	Double	L. Art. 26 a)
Administration courante (actes)		
	Simple	L. Art. 24 I.
Antenne-relais ou antenne collective ou réseau de communications électroniques interne à l’immeuble (câblage)		
– installation d’une antenne-relais	Absolue	L. Art. 25 h)
– installation ou modification d’une antenne collective ou d’un réseau [...]	Absolue	L. Art. 25 h)
– souscription aux propositions commerciales des opérateurs de télévision numérique par le réseau de communications internes à l’immeuble, en l’absence de TNT réceptionnée par l’antenne collective	Simple	L. Art. 24-1
Archiviste (externalisation de la conservation des archives)		
	Absolue	L. Art. 18 I.
Ascenseur		
– création	Absolue	L. Art. 25 n)
– travaux obligatoires de sécurisation	Simple	L. Art. 24 II. b)
– choix d’un prestataire pour l’entretien et la maintenance ou le CTQ	Simple	L. Art. 24 I.
– suppression	Unanimité	
Assemblée générale		
– fixation du lieu et de l’heure de la réunion, sauf stipulation préexistante dans le RCP (D. Art. 9)	Simple	L. Art. 24 I.
– visioconférence ou audioconférence : moyens et supports techniques, garanties pour s’assurer de l’identité des participants (D. Art. 13-1)	Simple	L. Art. 24 I.
– adoption du vote par boîtiers électroniques	Simple	L. Art. 24 I.
– modalités prévues pour les votes (à main levée ou par bulletin nominatif identifiable) à la demande d’un copropriétaire en séance	Simple	L. Art. 24 I.
– autorisation d’entrer en séance de personnes étrangères à la copropriété	Simple	Jurisprudence
– report de l’assemblée générale demandée en séance	Simple	L. Art. 24 I.

Question	Majorité	Référence
Assurance (D. Art. 11 I. 3°) <ul style="list-style-type: none"> – souscription assurance responsabilité civile du syndicat (L. Art. 9-1) – souscription MRI, protection juridique, dommages-ouvrage, autre 	Simple Simple	L. Art. 18 I. L. Art. 24 I.
Audit énergétique (art. R126-30 et suivants du CCH)	Simple	L. Art. 24 I.
Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (art. L272-1 du Code de la Sécurité Intérieure)	Simple	L. Art. 24 II. h)
Autorisation de convention entre le syndicat et toute personne ou entreprise avec laquelle le syndic a des liens juridiques ou capitalistiques (D. Art. 11 I. 5°)	Simple	L. 18-1 A II. D. Art. 39
Autorisation à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (D. Art. 10), ratification (par ex. pose de stores ou fermetures extérieures, de volets roulants, percement d'un mur porteur dans un lot, percement de la dalle ou d'un mur pour réunir deux lots, percement d'une fenêtre, pose de barreaux aux fenêtres, branchement sur une descente d'eaux usées, électrification d'un garage, fermeture d'un balcon ou d'une loggia, pose d'un pare-vue, installation d'un échangeur de climatisation en façade, remplacement d'une porte palière par un autre modèle, transformation d'une loggia en cuisine d'été ; sous réserve clauses du RCP)	Absolue	L. Art. 25 b)
Autorisation à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux d'installation d'une véranda sur une terrasse, de construction dans un jardin (emportant appropriation d'une partie commune à jouissance privative) <ul style="list-style-type: none"> – véranda légère, démontable et sans fondations, abri de jardin, appentis, pergola, couverture de terrasse ; sous réserve clauses du RCP 	Double Absolue	L. Art. 26 a) L. Art. 25 b) /!\ jurispr. variée
Avance de trésorerie <ul style="list-style-type: none"> – fixation du montant ($\leq 1/6^{\text{ème}}$ du budget prévisionnel, voir D. Art. 35 1°) – décision de mise en place (avance de trésorerie non prévue au RCP) – ajustement de l'avance de trésorerie permanente – réaffectation (art. 10 de l'arrêté du 14/03/2005) ou remboursement de tout ou partie de l'avance de trésorerie – suppression de l'avance de trésorerie prévue au RCP 	Simple Double Simple Simple Double	L. Art. 24 I. L. Art. 26 b) L. Art. 24 I. L. Art. 24 I. L. Art. 26 b)
Avance ponctuelle « de solidarité » ou « de prévoyance » (D. Art. 35 7°)	Simple	L. Art. 24 I.
Boîtes aux lettres <ul style="list-style-type: none"> – installation – remplacement – suppression 	Absolue Simple Unanimité	L. Art. 25 n)
Bornage et reconnaissance de limite <ul style="list-style-type: none"> – entérinement des limites de propriété par des éléments fixes en place / matérialisation de repères sur une limite certaine et reconnue (acte d'administration) – proposition d'une limite de propriété non matérialisée par des éléments fixes en place / fixer la ligne divisoire et régler l'assiette du droit de propriété (acte de disposition) 	Simple Absolue	Doctrines de l'OGE L. Art. 25 d) et doctrine de l'OGE
Boxage d'un emplacement de parking (à l'exclusion de toute gêne des stationnements voisins et sauf interdiction ou limitation stipulée dans le RCP) ⇒ autorisation donnée à un copropriétaire de boxer son emplacement de parking <ul style="list-style-type: none"> – emplacement privatif – partie commune avec existence d'un droit de jouissance exclusive 	Absolue Double	Jurisprudence L. Art. 26 a)

Question	Majorité	Référence
<p>Budget prévisionnel (L. Art. 14-1 I. et D. Art. 11 I. 2° et 11 II. 1°)</p> <ul style="list-style-type: none"> – approbation budget prévisionnel de l'exercice suivant – révision du budget prévisionnel de l'exercice en cours – fixation des modalités de versement des provisions – autorisation donnée au syndic d'appeler deux provisions trimestrielles égales au quart du budget prévisionnel précédemment voté, au cas où le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice suivant qu'il concerne (D. Art. 43) 	<p>Simple Simple Simple Simple</p>	<p>L. Art. 24 I. L. Art. 24 I. L. Art. 24 I. L. Art. 24 I.</p>
<p>Carnet d'entretien</p> <ul style="list-style-type: none"> – décision d'extension du contenu (art. 5 du décret n°2001-477) – mandat à la personne chargée de renseigner et de mettre à jour le carnet d'entretien étendu 	<p>Simple Absolue</p>	<p>L. Art. 24 I. L. Art. 25 a)</p>
<p>Catastrophe technologique</p> <ul style="list-style-type: none"> – autorisation accordée au syndic d'engager des travaux urgents de remise en état – travaux d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre 	<p>Majorité des copropriétaires présents et représentés Absolue</p>	<p>L. Art. 38-1 L. Art. 39</p>

Question	Majorité	Référence
<p>Chauffage</p> <ul style="list-style-type: none"> – délégation au conseil syndical pour mettre en concurrence le fournisseur de combustible [voir « Délégation(s) de pouvoir » au CS] – individualisation frais de chauffage (art. L/R174-2 du CCH + L. Art. 24-9) <ul style="list-style-type: none"> ▪ étude de faisabilité technique et de rentabilité économique ▪ mandat au conseil syndical pour réaliser cette étude ▪ travaux préalables permettant de munir l'immeuble d'un dispositif d'individualisation (désembouage, filtre magnétique, pompes à variation de vitesse, soupapes différentielles) ▪ travaux préalables permettant de munir l'immeuble d'un dispositif d'individualisation (robinets thermostatiques) ▪ installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ▪ approbation de la nouvelle grille de répartition des charges de chauffage et du modificatif au RCP ▪ adoption d'une grille de coefficients de pondération des situations des logements (prise en compte des configurations thermiquement défavorables : art. R174-10 du CCH) ▪ décision ultérieure d'opter pour le coefficient de 0,3 afin de déterminer les frais communs d'énergie (art. R174-10 du CCH) <p><i>* Majorité simple si les études confirment l'obligation d'individualisation des frais de chauffage (L. Art. 24 II. b)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – suppression du chauffage collectif ou de la production d'eau chaude sanitaire collective et remplacement par des équipements individuels <ul style="list-style-type: none"> ▪ installation vétuste, remise en état ne permettant pas d'obtenir une efficacité conforme aux normes actuelles (équipements individuels considérés comme une amélioration) ▪ installation pouvant être remise en état dans le respect des normes et sans frais excessifs (suppression d'un service) – fixation des dates contractuelles de démarrage et d'arrêt du chauffage (période de chauffe non fixée par le RCP) – remplacement d'une chaudière fioul par un autre système de chauffage (considéré comme des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique) <p><i>** Solution jurisprudentielle initialement à la double majorité de l'article 26, mais abaissement de majorité pour les travaux d'amélioration par la loi ALUR de 2014</i></p>	<p>Absolue</p> <p>Simple Absolue Simple</p> <p>Absolue*</p> <p>Absolue*</p> <p>Absolue*</p> <p>Absolue*</p> <p>Absolue*</p> <p>Absolue</p> <p>Unanimité</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 24 I. L. Art. 25 a) L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 25 f)</p> <p>L. Art. 25 I)</p> <p>L. Art. 11</p> <p>Jurisprudence** L. Art. 25 n)</p> <p>L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 25 f)</p>
<p>Composteur collectif</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. principe (autorisation de la pose) 2. coût des travaux, répartition dépenses de fonctionnement et entretien 3. choix de l'emplacement 	<p>Absolue Absolue Absolue</p>	<p>L. Art. 25 n) L. Art. 30</p>

Question	Majorité	Référence
<p>Comptabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> – ventilation du compte 450 en sous comptes (arrêté du 14/03/2005) – estimation des dépréciations sur créances douteuses à l'encontre des personnes autres que les copropriétaires (art. 4 décret n°2005-240) – modification des dates d'exercices (art. 5 du décret n°2005-240) – apurement d'un compte d'attente ou affectation de sommes dormantes (compte vendeur créateur) <ul style="list-style-type: none"> ▪ réaffectation ou remboursement ▪ au profit du fonds travaux – affectation des produits divers (autres que les provisions), des produits issus des placements décidés (dont intérêts produits par le placement des fonds appelés, D. Art. 35 et 35-1) et des intérêts des sommes dues au syndicat (art. 3 et 4 du décret n°2005-240) <ul style="list-style-type: none"> ▪ au profit au fonds travaux <p>⚠ les intérêts produits par le versement obligatoire des cotisations au fonds travaux sur le compte rémunéré ouvert sont définitivement acquis au syndicat, donc affectés au fonds travaux (L. Art. 18 II.)</p> <p>⚠ respecter la clé de répartition entre un produit et son affectation</p>	<p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 24 I.</p>
<p>Comptes annuels : approbation (L. Art. 18 II. et D. Art. 11 I. 1° et 11 II. 2° et 11 II. 5° et art. 2 du décret n°2005-240)</p>	<p>Simple</p>	<p>L. Art. 24 I.</p>
<p>Compte bancaire</p> <ul style="list-style-type: none"> – choix de l'établissement bancaire – placement des fonds appelés (D. Art. 35 et 35-1) <p>⚠ les cotisations au fonds travaux sont obligatoirement versées sur le compte séparé rémunéré ouvert au nom du syndicat (L. Art. 18 II.)</p> <ul style="list-style-type: none"> – demande au syndic pour disposer d'un numéro d'identifiant créancier SEPA propre à la copropriété 	<p>Absolue</p> <p>Simple</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 18 II.</p> <p>L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 24 I.</p>
<p>Compteur d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> – installation de compteurs divisionnaires d'eau froide – modification de la clause du RCP traitant de la répartition des charges d'eau froide et/ou d'eau chaude suite à l'installation de compteurs div. – choix de l'entreprise titulaire du contrat de location-entretien-relève des compteurs divisionnaires – choix du référent pour la relève en interne des compteurs d'eau froide et/ou d'eau chaude – application d'un forfait de consommation en cas de non-relève – individualisation contrat de fourniture d'eau : demande, études, travaux – modalités d'installation des compteurs individuels d'eau chaude sanitaire produite par l'installation centrale (art. L174-2 et R174-13 du CCH) 	<p>Absolue</p> <p>Absolue</p> <p>Absolue</p> <p>Absolue</p> <p>Absolue</p> <p>Absolue</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 25 k)</p> <p>L. Art. 25 a)</p> <p>L. Art. 25 o)</p> <p>L. Art. 24 II. b)</p>

Question	Majorité	Référence
Conseil syndical		
– désignation, mandat et révocation des membres titulaires	Absolue	L. Art. 25 c)
– désignation, mandat et révocation des membres suppléants	Absolue	D. Art. 25
– détermination du montant des marchés et contrats au-delà duquel la saisine du conseil syndical par le syndic est obligatoire (D. Art. 11 II. 3°)	Absolue	L. Art. 21
– consultation du conseil syndical par le syndic sur un dossier particulier (remplacement d'un prestataire, élaboration d'un cahier des charges...)	Simple	L. Art. 24 I.
– fixation ou modification des règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical (sauf si règles prévues au RCP)	Simple	D. Art. 22
– modification des règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical fixées par le règlement de copropriété	Double	L. Art. 26 b)
– décision de ne pas instituer de conseil syndical	Double	L. Art. 21
– décision d'instituer un conseil syndical après décision contraire préalable	Absolue	L. Art. 21
Construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privés	Double	L. Art. 35
Contrat d'entretien, maintenance, fourniture : souscription (D. Art. 11 I. 3°)	Simple	L. Art. 24 I.
Contrôle d'accès : voir « Fermeture de l'immeuble »		
Délégation de pouvoir au syndic (L. Art. 18 IV.), au conseil syndical ou à toute autre personne de prendre un acte ou une décision mentionné(e) à l'article 24 (D. Art. 21)	Absolue	L. Art. 25 a)
Délégation de pouvoir élargie (ou conventionnelle) au conseil syndical		
– délégation initiale : décisions autorisées, périmètre	Absolue	L. Art. 21-1
– fixation du montant maximum des sommes allouées	Absolue	L. Art. 21-2
– fixation de la durée initiale de la délégation et renouvellement	Absolue	L. Art. 21-3
– souscription assurance RC pour chaque membre du CS (D. Art. 11 I. 3°)	Simple	L. Art. 21-4
Dérogation à la loi copropriété		
– à l'article 18 (immeuble à destination totale autre que d'habitation, syndicat composé exclusivement de personnes morales)	Absolue	L. Art. 18-1 AA
– complète avec mise en place d'une organisation alternative (immeuble à destination totale autre que d'habitation) ⇔ adoption de la convention	Unanimité	L. Art. 1 II.
Diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire (art. L126-26 et suivants dont L.126-31 + R126-15 et suivants du CCH)*	Simple	L. Art. 24 I.
* Entrée en vigueur (art. 158 de la loi n°2021-1104 « climat et résilience ») : - le 01/01/2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux, - le 01/01/2025 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux, - le 01/01/2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots principaux.		
Diagnostic technique global (art. L731-1 et suivants du CCH)*		
– décision d'engagement et modalités de réalisation (question à poser au moins une fois en assemblée générale à partir du 1 ^{er} janvier 2017)	Simple	L. Art. 24 II. g)
– délégation au conseil syndical pour choisir le bureau d'étude [voir « Délégation(s) de pouvoir » au CS]	Absolue	
* Entrée en vigueur du nouveau contenu du DTG (art. 171 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « climat et résilience ») : - le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux, - le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux, - le 01/01/2025 pour les copropriétés d'au plus 50 lots principaux.		

Question	Majorité	Référence
Divers		
<ul style="list-style-type: none"> – décision étrangère à l'objet du syndicat des copropriétaires – atteinte à des droits acquis par les copropriétaires 	Unanimité Unanimité	
Division de la propriété		
<ul style="list-style-type: none"> – décision du syndicat initial statuant sur la demande de scission – conditions matérielles, juridiques et financières – adaptation, par chaque nouveau syndicat, du RCP initial et de la répartition des charges rendues nécessaires par la division (sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble) – constitution par le syndicat initial d'une union de syndicats <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas d'une division en volumes (ensemble immobilier complexe) 	Absolue Absolue Simple Simple Absolue	L. Art. 28 I. L. Art. 28 II. L. Art. 28 II. L. Art. 28 III. L. Art. 28 IV.
Droit de surplomb sur le fonds voisin en cas d'ITE (art. R113-22 du CCH)		
<ul style="list-style-type: none"> – saisine du juge en opposition à l'exercice du droit de surplomb, pour un motif sérieux et légitime, et à l'exercice du droit d'accès temporaire – saisine du juge en fixation de l'indemnité préalable à l'exercice du droit de surplomb et de l'indemnité pour accès temporaire à l'immeuble voisin 	Simple Simple	L. Art. 24 I. L. Art. 24 I.
Emprunt bancaire : souscription (travaux sur parties communes ou travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, régulièrement votés), D. Art. 11 I. 3° et 11 II. 9°		
<p>⇒ question inscrite en cas de travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives à décider par l'AG (L. Art. 25-3)</p> <ul style="list-style-type: none"> – cas général – dérogations <ul style="list-style-type: none"> ▪ préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés ▪ au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer – autorisation au syndic de déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues directement sur les comptes bancaires des copropriétaires, ainsi que de mettre en œuvre les voies de recouvrement 	Unanimité Maj. trvx Maj. trvx Absolue	L. Art. 26-4 L. Art. 26-4 L. Art. 26-4 L. Art. 26-6
Enseigne, plaque professionnelle ou panneau publicitaire		
<ul style="list-style-type: none"> – affecte la destination de l'immeuble ou les modalités de jouiss. des p.p. – affecte les modalités de jouissance d'une partie commune – à la demande d'un copropriétaire, même si autorisé par le RCP (affectation aspect immeuble) – installation à la demande et au bénéfice d'un tiers extérieur au syndicat 	Unanimité Double Absolue Unanimité	L. Art. 26 L. Art. 25 b) et jurisprudence
Extincteur		
<ul style="list-style-type: none"> – installation d'un extincteur dans la cage d'escalier alors que la pose n'est pas obligatoire 	Absolue	L. Art. 25 n)
Extranet (accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés)		
<ul style="list-style-type: none"> – dispense au syndic professionnel de sa mise en place – extension de son contenu au-delà de la liste minimale des documents dématérialisés accessible en ligne (décret n°2019-502) – augmentation de la fréquence de mise à jour au-delà du minimum réglementaire (D. Art. 33-1-1) 	Absolue Simple Simple	L. Art. 18 I. L. Art. 24 I. L. Art. 24 I.

Question	Majorité	Référence
<p>Fermeture de l'immeuble</p> <ul style="list-style-type: none"> – modalités d'ouverture des portes d'accès de l'immeuble : barrière automatique, courts de tennis (jours, heures, planning de réservation), autorisation ou interdiction accès prestataires par code Vigik – résidentialisation ou installation d'un équipement collectif de contrôle d'accès, entraînant la fermeture de la résidence <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas général ▪ limitant les modalités de jouissance des p.p. (voter avenant RCP) – résidentialisation sans fermeture de la résidence <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas général ▪ travaux nécessaires à la sécurité physique des occupants – installation d'un digicode, d'un interphone, justifiée par la préservation de la sécurité physique des occupants ; leur remplacement – modalités de distribution des supports d'accès (badges ou cartes magnétiques, télécommandes, clés sécurisées) : personne compétente, bénéficiaire, nombre, prix – tenue du fichier de recensement, d'attribution, de programmation et de suivi des supports d'accès ; fréquence de mise à jour et de transmission 	<p>Absolue</p> <p>Absolue Unanimité</p> <p>Absolue Simple Simple</p> <p>Simple</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 25 g)</p> <p>L. Art. 25 g) Jurisprudence</p> <p>L. Art. 25 n) L. Art. 24 II. a) L. Art. 24 II. a)</p> <p>L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 24 I.</p>
<p>Fibre optique</p> <ul style="list-style-type: none"> – décision sur la proposition commerciale d'installation par un opérateur de communications électroniques (examen sous 12 mois à réception) – mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques – décision sur une demande de raccordement émanant d'un résident 	<p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 24-2</p> <p>L. Art. 24-2</p> <p>L. Art. 25 h)</p>
<p>Fonds travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> – fixation de la cotisation annuelle – abondement – affectation partielle ou totale du fonds travaux – suspension des cotisations au fonds travaux (L. Art. 14-2-1 II.) lorsque le montant du fonds travaux excède soit : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le montant du budget prévisionnel annuel, ▪ la moitié du montant estimé pour les travaux prévus dans le PPT lorsqu'il a été adopté par l'Assemblée Générale* <p><i>* Entrée en vigueur (art. 171 de la loi n°2021-1104 « climat et résilience ») :</i> - le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux, - le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux, - le 01/01/2025 pour les copropriétés d'au plus 50 lots principaux. <i>Avant entrée en vigueur, l'affectation du fonds travaux est décidée à la majorité absolue (ancien L. Art. 14-2 II.).</i></p>	<p>Absolue</p> <p>Absolue</p> <p>Maj. trvx*</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 14-2-1 I.</p> <p>L. Art. 14-2-1 I. L. Art. 24 I.</p>

Question	Majorité	Référence
Gardien et personnel du syndicat		
– instauration d'un nouveau service	Double	
– fixation du nombre et de la catégorie des emplois (<i>D. Art. 31</i>)	Simple	L. Art. 24 I.
– fixation du salaire complémentaire contractuel	Simple	L. Art. 24 I.
– réduction du poste de gardiennage [suppression de poste(s) en gardant au moins un poste de gardien] ⇒ <i>sous réserve de vérification du RCP pouvant prévoir le ou les poste(s)</i>	Simple	L. Art. 24 I.
– modification du poste de l'employé	Simple	L. Art. 24 I.
– gel transitoire et réversible du poste de gardien (recours à s ^{té} nettoyage)	Simple	L. Art. 24 I.
– fixation des conditions de remplacement du titulaire	Simple	L. Art. 24 I.
– prise en charge par le syndicat de la taxe d'habitation logement gardien*	Simple	L. Art. 24 I.
– adhésion employeur à un contrat d'assurance groupe (art. 30.1 CCNGCEI)	Simple	L. Art. 24 I.
– travaux de réfection du logement du gardien ou de retour en décence	Simple	L. Art. 24 I. / II. a)
– travaux d'extension de la loge ou du logement du gardien	Absolue	L. Art. 25 n)
– suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ⇒ <i>questions inscrites à l'ordre du jour de la même AG</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas général ▪ si la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives en vertu d'une clause du RCP (services rendus par le gardien abandonnés sans solution alternative substituable, pour les immeubles de <i>standing</i> notamment) 	Double Unanimité	L. Art. 26 c) L. Art. 26 et jurisprudence
– changement d'affectation du logement du gardien devenu vacant (pour usage commercial, de bureau, de profession libérale...) <u>!</u> : des autorisations administratives peuvent être requises <ul style="list-style-type: none"> ▪ achat de droits de commercialité (art. L631-7 et suiv. du CCH) 	Double	L. Art. 26 a)
– création d'un nouveau lot de logement, vente, répartition du prix, modification du RCP et de la grille de répartition des charges	Simple Double	L. Art. 24 I. L. Art. 26 a) et b)
– transformation de la loge ou du logement restant partie commune	Absolue	L. Art. 25 n)
– mise en location du logement du gardien devenu vacant	Simple	Réponse ministère
– plan de formation destiné au gardien ou à l'employé d'immeuble (formation professionnelle obligatoire depuis le 03/01/2017)	Simple	L. Art. 24 I.
– déclaration d'absence de besoin de formation justifié par l'adaptation au poste de travail, l'évolution de l'emploi ou le maintien dans l'emploi	Simple	L. Art. 24 I.
– suppression du poste d'employé d'immeuble (entraîne le licenciement) ⇒ <i>sous réserve de vérification du RCP pouvant prévoir le poste</i>	Simple	L. Art. 24 I.
– licenciement de l'employé ou du gardien (quand le syndic porte la question à l'ODJ en application d'une clause du RCP)	Simple	L. Art. 24 I.
– provisions / opération exceptionnelle du départ en retraite du gardien	Simple	L. Art. 24 I.
* <i>Sauf accord ou avenant départemental à la CCNGCEI le prévoyant</i>		

Question	Majorité	Référence
<p>Grille de répartition des charges</p> <ul style="list-style-type: none"> – modification de la répartition des charges – modification entraînée par travaux ou actes d'acquisition ou de disposition décidés selon majorité exigée par la loi – répartition des charges entre fractions d'un lot aliéné, non prévue dans le RCP (vente fractionnée d'un lot / division d'un lot) – modification portant sur la répartition des charges des services collectifs et des éléments d'équipement commun, non individualisées, en cas de changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives autorisé par le RCP (changement d'affectation d'un lot) – modification entraînée par des travaux d'amélioration – modification entraînée par la cession ou l'acquisition de parties communes (selon atteinte à la destination de l'immeuble) 	<p>Unanimité Maj. loi</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p> <p>Absolue Double ou Unanimité</p>	<p>L. Art. 11 L. Art. 11</p> <p>L. Art. 11</p> <p>L. Art. 25 e)</p> <p>L. Art. 30 L. Art. 26 b), L. Art. 26</p>
<p>Lot transitoire</p> <ul style="list-style-type: none"> – exercice du droit à construire par le propriétaire du lot en cas de non-conformité avec ce qui est défini dans le RCP 	Absolue	Jurisprudence
<p>Maîtrise des charges (adoption d'un plan de réduction des charges courantes)</p>	Simple	L. Art. 24 I.
<p>Mise en concurrence</p> <ul style="list-style-type: none"> – détermination du montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire – conditions de cette mise en concurrence obligatoire (D. Art. 19-2) 	<p>Absolue</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 21</p> <p>L. Art. 24 I.</p>

Question	Majorité	Référence
Partie commune (voir aussi L. Art. 16)		
<ul style="list-style-type: none"> – occupation ou droit de jouissance temporaire, personnel, précaire et révocable au bénéfice d'un résident (sauf mention dans le RCP) – concession d'un droit privatif sur une partie commune au bénéfice d'un lot (droit permanent transmissible) ou d'un copropriétaire nommé (droit personnel non transmissible) ⇒ <i>création d'un droit de jouissance exclusive et avenant au RCP si le droit est attaché au lot</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas général ▪ si le droit porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux conditions de jouissance des autres copropriétaires ⚠ la remise en cause (ou le retrait) d'un droit de jouissance exclusive, à la même majorité, requiert le vote favorable de son bénéficiaire – mise en location <ul style="list-style-type: none"> ▪ sans porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires ▪ portant atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires ▪ places de stationnement PMR et fixation des conditions – achat ou vente (sauf si contraire à la destination de l'immeuble) – vente ou suppression (si contraire à la destination de l'immeuble ou aux stipulations du RCP ou affectant les modalités de jouissance des p.p.) – suppression d'un équipement commun prévu au RCP (chauffage collectif, ECS collective, ascenseur, court de tennis, piscine, vide-ordures) – vente et travaux exigés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (art. L1231-2 IV. du Code Général Collectivités Territoriales) – actes de disposition (+ modification induite des charges) <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas général ▪ conditions s'ils résultent d'obligations légales ou réglementaires ▪ si contraires à la destination de l'immeuble ou au RCP – opposition à l'exercice d'un droit accessoire à une partie commune préalablement réservé par convention au bénéfice d'un propriétaire ou d'un tiers, avant le 10^{ème} anniversaire de l'établissement de la convention 	<ul style="list-style-type: none"> Simple Double Unanimité Simple Unanimité Simple Double Unanimité Unanimité Double Double Absolue Unanimité Absolue 	<ul style="list-style-type: none"> Jurisprudence L. Art. 26 a) et b) L. Art. 26 L. Art. 24 I. L. Art. 26 L. Art. 26 L. Art. 26 L. Art. 26-3 L. Art. 26 a) L. Art. 25 d) L. Art. 26 L. Art. 37
Partie privative		
<ul style="list-style-type: none"> – décision portant atteinte aux modalités de jouissance des p.p. – réunion de lot (sous réserve destination de l'immeuble, droits des autres copropriétaires, dispositions du RCP) : modifications du RCP et de l'EDD – changement de destination d'un lot <ul style="list-style-type: none"> ▪ autorisé par le RCP, mais recueil de l'autorisation de l'AG mentionné (approbation et avenant RCP ; D. Art. 11 I. 6°) ▪ exercice d'une activité non expressément prohibée par le RCP mais non conforme à la destination de l'immeuble ▪ changement d'affectation d'un lot : exercice d'une activité commerciale dans un immeuble à usage d'habitation (RCP : clause d'habitation bourgeoise simple) ⚠ des autorisations administratives peuvent être requises ⚠ dans le cas où le RCP donne expressément, dans son texte, valeur contractuelle à l'Etat Descriptif de Division, celui-ci doit être respecté – annulation d'un lot lorsqu'une p.p. a été transformée en partie commune – octroi d'une indemnité provisionnelle au copropriétaire privé de la jouissance de son lot (temporairement) du fait de travaux (L. Art. 9) 	<ul style="list-style-type: none"> Unanimité Simple Simple Unanimité Unanimité Double Simple 	<ul style="list-style-type: none"> L. Art. 26 L. Art. 24 I.

Question	Majorité	Référence
<p>Plan de travaux d'économies d'énergie / Contrat de performance énergétique*</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. principe, après établissement du DPE (L. Art. 24-4 et art. R173-9 du CCH) 2. adoption après mise en concurrence d'entreprises par le syndic et recueil de l'avis du conseil syndical <p>– travaux planifiés par le plan de travaux d'économies d'énergie</p> <p><i>* Entrée en vigueur (art. 158 de la loi n°2021-1104 « climat et résilience ») :</i> - le 01/01/2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux, - le 01/01/2025 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux, - le 01/01/2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots principaux.</p>	<p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 25 f)</p>
<p>Plan pluriannuel de travaux</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. modalités de l'élaboration obligatoire* du projet de PPT 2. adoption de tout ou partie du projet de PPT 3. décisions relatives à mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté : révision éventuelle de la priorisation des travaux et détermination des modalités de financement prévisionnel des travaux à réaliser au cours des dix prochaines années (inscription à l'ODJ de chaque AG) <p>– adoption du projet de PPT notifié par l'autorité administrative</p> <p><i>* Entrée en vigueur (art. 171 de la loi n°2021-1104 « climat et résilience ») :</i> - le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux, - le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux, - le 01/01/2025 pour les copropriétés d'au plus 50 lots principaux.</p>	<p>Simple</p> <p>Absolue</p> <p>Selon thématique</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 14-2 I.</p> <p>L. Art. 14-2 II.</p> <p>L. Art. 14-2 II.</p> <p>L. Art. 14-2 III.</p>
<p>Président de séance (désignation en début d'assemblée générale : D. Art.15)</p>	Simple	L. Art. 24 I.
<p>Quitus</p> <p>– demandé par le syndic au titre de sa gestion sur l'exercice écoulé</p> <p>– demandé a posteriori au titre d'une initiative ou d'un acte de gestion dont la décision correspondante aurait dû revenir à l'assemblée générale</p>	<p>Simple</p> <p>Absolue</p>	L. Art. 24 I.
<p>Radiateur (remplacement des émetteurs de chaleur en chauffage collectif)</p> <p>– autorisation à un copropriétaire de changer ses émetteurs (à puissance identique), en ce que ces travaux peuvent affecter l'installation collective</p> <p>– remplacement d'émetteurs vétustes par des émetteurs de même type, y compris de génération plus récente</p> <p>– remplacement comportant amélioration</p>	<p>Absolue</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 25 b)</p> <p>Jurisprudence</p> <p>L. Art. 25 n) et f)</p>
<p>Ravalement</p> <p>– remise en état de la façade à l'identique (entretien ou conservation)</p> <p>– ravalement amélioré (avec embellissement, performance énergétique, isolation phonique)</p> <p>– ravalement obligatoire (Paris, autres communes : art. L126-2 et -3 CCH)</p>	<p>Simple</p> <p>Absolue</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 24 II. a)</p> <p>L. Art. 25 f) et n)</p> <p>L. Art. 24 II. b)</p>
<p><i>Formalités administratives : art. R421-2, R421-17, R421-17-1 Code de l'Urbanisme</i></p>		
<p>Reconstruction</p> <p>– reconstruction ou remise en état d'un bâtiment sinistré</p> <p>– remise en état d'un bâtiment détruit à moins de 50%</p> <p>– travaux d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre</p>	<p>Maj. des voix copropriétaires du bâtiment</p> <p>Majorité des copropriétaires sinistrés</p> <p>Absolue</p>	<p>L. Art. 38</p> <p>L. Art. 38</p> <p>L. Art. 39</p>

Question	Majorité	Référence
Recouvrement des impayés		
– protocole de recouvrement <ul style="list-style-type: none"> ▪ adoption et délégation de pouvoir au syndic en place pour sa mise en œuvre ▪ insertion dans le règlement de copropriété 	Absolue	L. Art. 25 a)
– abandon de créance via le rachat de la dette par une société spécialisée (inclut renoncement à engager action judiciaire) ⇒ <i>Acte de disposition</i>	Double Double	L. Art. 26 b) Jurisprudence
Règlement de copropriété (D. Art. 11 I. 6°)		
– adaptation aux évolutions législatives et réglementaires entrées en vigueur postérieurement à l'établissement du RCP (suppression des clauses illégales, nouvelles dispositions obligatoires, modification des clés de charges ne respectant pas le critère d'utilité dans les anciens RCP)	Simple	L. Art. 24 II. f)
– établissement ou modifications dans la mesure où sont adressées la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes	Double	L. Art. 26 b)
– modifications relatives à la destination de l'immeuble ou de ses lots (selon mentions préexistantes du RCP)	Unanimité	L. Art. 26 et jurisprudence
– choix d'un prestataire devant réaliser la mise en conformité du RCP et vote d'un budget spécifique (voir aussi §7.2.3 contrat-type de syndic)	Simple	L. Art. 24 I.
– ajout d'une clause de préférence (droit de priorité) lors de la vente d'un lot à usage exclusif de stationnement (L. Art. 8-1)	Unanimité	L. Art. 26 + rép. minist. + jurispr.
– ajout d'une clause de solidarité entre indivisaires ou entre nu-propriétaire et usufruitier en cas de démembrement de la propriété	Unanimité	
– ajout d'une clause fixant des pénalités de retard pour les débiteurs	Double	L. Art. 26 b)
– mention de la consistance des lots transitoires existants, lorsqu'elle fait défaut dans le RCP, pour les immeubles mis en copropriété avant le 1 ^{er} juillet 2022	Simple	Art. 206 II. mod. de la loi ELAN
– mention des parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, lorsqu'elle fait défaut dans le RCP, pour les immeubles mis en copropriété avant le 1 ^{er} juillet 2022	Simple	Art. 209 II. mod. de la loi ELAN
Résidence-services		
– décisions relatives à la création ou à la suppression des services non individualisables (D. Art. 11 I. 13°)	Double	L. Art. 41-1
– choix des prestataires appelés à fournir les services spécifiques individualisables (sur proposition du conseil syndical)	Absolue	L. Art. 41-4
– adoption de la convention de prêt gratuit des parties communes affectées aux services spécifiques individualisables	Absolue	L. Art. 41-4
– modifications du RCP emportant désaffectation des parties communes affectées aux services spécifiques individualisables	Double	L. Art. 41-5
– délégation au conseil syndical portant sur les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques (D. Art. 11 I. 12° et D. Art. 11 II. 4°)	Absolue	L. Art. 41-6
– mise en conformité du RCP avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi n°65-557 dans leur rédaction résultant de la loi n°2015-1776	Double	Art. 91 de la loi n°2015-1776
Saisie immobilière (D. Art. 11 I. 11° et 55 et L. Art. 19-2)		
– principe de la saisie immobilière et mandat au syndic aux fins de vente forcée du ou des lot(s)	Simple	L. Art. 24 I.
– montant de la mise à prix	Simple	L. Art. 24 I.
– montant des sommes estimées définitivement perdues et qui devront éventuellement être provisionnées (créances douteuses)	Simple	L. Art. 24 I.

Question	Majorité	Référence
Scrutateur (désignation en début d'assemblée générale : D. Art. 15) /!\ le RCP prescrit, le cas échéant, le nombre de scrutateurs à désigner	Simple	L. Art. 24 I.
Secrétaire de séance (désignation en début d'assemblée générale : D. Art. 15)	Simple	L. Art. 24 I.
Servitude (sous réserve du L. Art. 6-1 A) – établissement d'une servitude conventionnelle – établissement d'une servitude de droit (par ex. désenclavement)	Double Absolue	L. Art. 26 a) L. Art. 25 d)
Stationnement – création d'emplacements de stationnements non privatifs, à usage commun ou à usage exclusif, autorisation de stationner dans une cour – pose de plots anti-stationnement sur les parties communes – pose de <i>stop-park</i> repliable sur emplacement privatif ou à usage exclusif	Double Simple Sans vote	L. Art. 26 a) et b) Jurisprudence Jurisprudence
Suppression d'un service ou d'un équipement collectif prévus au RCP	Unanimité	Jurisprudence
Surélévation – surélévation aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif – surélévation aux fins de créer de nouveaux locaux communs (L. Art. 30) – aliénation du droit de surélever à un copropriétaire ou à un tiers (+ modification induite des charges) ▪ cas général ▪ si l'immeuble est situé dans le périmètre d'un droit de préemption urbain (art. L211-1 du Code de l'Urbanisme) – fixation du coût des indemnités aux copropriétaires subissant un préjudice (L. Art. 36)	Double Absolue Double Absolue Absolue	L. Art. 35 L. Art. 25 n) L. Art. 35 L. Art. 35 L. Art. 30
Syndic (D. Art. 11 I. 4°) – désignation (y.c. lors rachat de syndic, fusion-absorption) et révocation – conclusion et résiliation du contrat (L. Art. 18 VI. à VIII.) – lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant : ▪ fixation d'une date anticipée de fin du contrat en cours ▪ fixation de la date de prise d'effet du nouveau contrat – dispense de mise en concurrence (à l'initiative du conseil syndical) – conclusion d'une convention avec le syndicat portant sur des prestations de service autres que celles relevant de sa mission – délégation de pouvoir au PCS ou à un membre du CS à fin de déclaration, à l'assureur en RC du syndic, d'un sinistre ou préjudice subi par le SDC	Absolue Absolue Absolue Absolue Absolue Simple Absolue	L. Art. 25 c) D. Art. 29 L. 18 VII. L. 18 VII. L. Art. 21 L. 18-1 A II. L. Art. 25 a)
Syndicat coopératif (L. Art. 14) – adoption / abandon de la forme coopérative (+ création préalable d'une clause dans le RCP autorisant le syndicat à adopter la forme coopérative) – nomination d'un contrôleur aux comptes	Absolue Simple	L. Art. 17-1 D. Art. 42-1
Syndic non professionnel – souscription prestation d'assistance comptable, de reprise des comptes du syndic sortant, contrat pour l'externalisation des fiches de paie + DSN – achat d'un logiciel de comptabilité et sa maintenance + formation – rémunération en sus du remboursement des frais réels exposés	Simple Simple Simple	L. Art. 24 I. L. Art. 24 I. L. Art. 24 I.

Question	Majorité	Référence
<p>Syndicat secondaire</p> <ul style="list-style-type: none"> – création par les copropriétaires concernés réunis en assemblée spéciale <ul style="list-style-type: none"> ▪ dissolution (non prévue par L. Art. 27) – modification induite de la répartition des charges – extension de l’objet avec l’accord de l’ensemble des copropriétaires – mandat de un an au président du conseil syndical du syndicat secondaire pour représenter les copropriétaires à l’AG du syndicat principal 	<p>Absolue Absolue Absolue Simple Absolue</p>	<p>L. Art. 27 L. Art. 11 L. Art. 27 L. Art. 22 II.</p>
<p>Tapis d’escalier</p> <ul style="list-style-type: none"> – installation d’un tapis non prévu au RCP – remplacement d’un tapis vétuste – suppression du tapis prévu au RCP 	<p>Absolue Simple Unanimité</p>	<p>L. Art. 25 n)</p>
<p>Télévision numérique terrestre ou antenne numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> – travaux nécessaires à la réception de la TNT par l’antenne collective, avant la fin de la diffusion en analogique dans la commune – mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic, pour conduire, dans la limite d’un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l’antenne collective des services de télévision lors de l’arrêt de la diffusion en analogique ou lors de changement de fréquences de diffusion en numérique 	<p>Simple Simple</p>	<p>L. Art. 24-3 L. Art. 24-3</p>
<p>Travaux (D. Art. 11 I. 3°)</p> <ul style="list-style-type: none"> – travaux de maintenance et d’entretien courants – travaux de remplacement d’un équipement usé ou vétuste par un équipement du même type, y compris de génération plus récente (par ex. ascenseur, chaudière, antenne) – travaux <u>nécessaires</u> à la conservation de l’immeuble ainsi qu’à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants (par ex. pose de barreaux aux fenêtres communes, élévation d’une clôture, installation d’un digicode ou interphone) – travaux sur parties communes permettant d’assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d’équipement (par ex. au regard du décret n°2002-120) – modalités de réalisation et d’exécution des travaux obligatoires (par ex. isolation obligatoire par l’extérieur à l’occasion d’un ravalement ou d’une réfection de toiture, art. L173-1, R173-4 et -5 du CCH, désamiantage, mise en conformité des ascenseurs, des portes de garage, des canalisations et des gaines, ravalement imposé par l’administration, suppression de l’exposition au plomb, éradication des termites, travaux suite à un arrêté de péril, élagage d’arbres constituant un danger) – modalités de réalisation et d’exécution des travaux de restauration immobilière prescrits par l’autorité publique (art. L313-4-2 du Code de l’Urbanisme) ; décision relative à la faculté pour le syndicat d’assurer la maîtrise d’ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives, qui sont alors réalisés aux frais des copropriétaires concernés – travaux d’économie d’énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (pouvant comprendre des travaux d’intérêt collectif effectués sur parties privatives aux frais du propriétaire du lot concerné) [art. R173-11 du CCH et L. Art. 9 II. et 10-1 c) et D. Art. 11 I. 14°], hors ceux relevant de L. Art. 24 II. b) + questions liées à leur financement 	<p>Simple Simple Simple Simple Simple Simple Absolue</p>	<p>L. Art. 24 I. Jurisprudence L. Art. 24 II. a) L. Art. 24 II. a) L. Art. 24 II. b) L. Art. 24 II. c) L. Art. 25 f)</p>

Question	Majorité	Référence
<p>Travaux (D. Art. 11 I. 3°)</p> <ul style="list-style-type: none"> – ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, sous réserve de conformité à la destination de l'immeuble (par ex. installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, d'un chauffage central ou d'une climatisation centrale, de boîtes aux lettres, création d'espace vert), mise aux normes des équipements + répartitions des coûts et frais d'entretien (L. Art. 30) – aménagement / création locaux affectés à l'usage commun (L. Art. 30) – travaux portant atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives (par ex. transformer une cour en parking, suppression de services ou d'équipements communs) – honoraires spécifiques complémentaires du syndic sur travaux – mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise (travaux votés à la majorité simple) : voir « Délégation(s) de pouvoir » au CS – choix de l'architecte, du coordinateur SPS, souscription assurance D.O. – travaux urgents à l'initiative du syndic (L. Art. 18 I. et D. Art. 37) <ul style="list-style-type: none"> ▪ provisions supplémentaires pour le paiement des travaux engagés (décision et modalités) ▪ ratification des travaux exécutés – travaux à provisionner selon une clé différente de ce que prévoit le RCP (modification ponctuelle en séance de la grille de répartition des charges) 	<p>Absolue</p> <p>Absolue Unanimité</p> <p>Maj. trvx Absolue</p> <p>Maj. trvx</p> <p>Simple</p> <p>Simple Unanimité</p>	<p>L. Art. 25 n)</p> <p>L. Art. 25 n) L. Art. 26</p> <p>L. Art. 18-1 A III.</p> <p>L. Art. 24 I.</p> <p>L. Art. 24 I. L. Art. 11 et jurisprudence</p>
<p>Union de syndicats</p> <ul style="list-style-type: none"> – adhésion du syndic à l'union constituée ou à constituer – retrait du syndic de l'union – désignation, mandat et révocation du représentant du syndic au conseil de l'union : titulaire – désignation, mandat et révocation du représentant du syndic au conseil de l'union : suppléant 	<p>Absolue Double Simple</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 29 L. Art. 29 D. Art. 63-3 D. Art. 63-4</p>
<p>Véhicule électrique ou hybride rechargeable (à l'ODJ avant le 01/01/2023)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. décision de réaliser une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes et, le cas échéant, sur les travaux à y effectuer 2. décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif de bornes de rechargement des VEHR (i.e. travaux) 3. travaux d'installation ou de modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements sécurisés privatifs pour la recharge des VEHR, réalisation des installations de recharge permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, conclusion de la convention avec l'opérateur <ul style="list-style-type: none"> – idem 1. ou 2. ou 3. à la demande et aux frais de certains copropriétaires, sous la responsabilité du syndic des copropriétaires – convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité pour l'installation, sans frais pour le syndic, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, rendant possible l'installation ultérieure de points de recharge pour VEHR, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du Code de l'Energie – convention avec un opérateur d'infrastructures de recharge pour l'installation, sans frais pour le syndic, d'une infrastructure collective rendant possible l'installation ultérieure de points de recharge pour VEHR, dans les conditions prévues à l'article L. 353-13 du Code de l'Energie et après avis du conseil syndical 	<p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Absolue</p> <p>Simple</p> <p>Simple</p> <p>Simple</p>	<p>L. Art. 24 II. i)</p> <p>L. Art. 24 II. i)</p> <p>L. Art. 25 j)</p> <p>L. Art. 24-5 IV.</p> <p>L. Art. 24-5-1 [par dérogation au L. Art. 25 j])</p> <p>L. Art. 24-5-1 [par dérogation au L. Art. 25 j])</p>

Question	Majorité	Référence
Vélo		
– création d'un local à vélos, aménagements ou travaux sur les parties communes permettant le stationnement sécurisé des vélos (notamment quand la question est présentée en AG en vertu du L. Art. 24-5 I.)	Absolue	L. Art. 30 L. Art 25 n)
– autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipements essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants	Simple	L. Art. 24 II. j)
Vide-ordures		
– suppression définitive du service <ul style="list-style-type: none"> ▪ cas général ▪ justifiée par des impératifs d'hygiène 	Unanimité Simple Double	L. Art. 26 L. Art. 24 II. e) L. Art. 26 a)
– neutralisation non justifiée par des impératifs d'hygiène, avec maintien de la possibilité de remise en service ultérieure		
Vidéosurveillance		
– installation	Simple Unanimité	L. Art. 24 II. a) Jurisprudence
– si l'installation filme les parties privatives (par ex. portes d'entrée) ou porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives		
– transmission des images aux services du maintien de l'ordre (art. L272-2 du Code de la Sécurité Intérieure)	Absolue	L. Art. 25 m)
– désignation des personnes compétentes pour visualiser les images	Absolue	

Dispositions particulières à certaines copropriétés

Question	Majorité	Référence
Dispositions particulières aux petites copropriétés		
– désignation du syndic parmi les copropriétaires, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical	Absolue	L. Art. 41-11
– désignation facultative d'un copropriétaire pour suppléer le syndic copropriétaire en cas d'empêchement de celui-ci	Absolue	L. Art. 41-11
– révocation du syndic ou de son suppléant copropriétaires	Absolue	L. Art. 41-11
– désignation d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales, copropriétaires ou personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (syndicat de forme coopérative)	Simple	D. Art. 42-1
– prise de décision à l'occasion d'une consultation écrite (sauf décisions relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes)	Unanimité	L. Art.41-12

Nota : dans les tableaux ci-dessus, aux qualités de président, scrutateur, copropriétaire, propriétaire, indivisaire, usufruitier, personne, membre, suppléant, contrôleur, prestataire, débiteur, créancier, employé, gardien, concierge, occupant, résident, référent, n'est attaché aucun genre en particulier.

Acronymes et abréviations

L. : loi n°65-557 du 10 juillet 1965	D. : décret n°67-223 du 17 mars 1967
CCH : code de la construction et de l'habitation	p.p. : partie privative
RCP : règlement de copropriété	EDD : état descriptif de division
AG : assemblée générale	ODJ : ordre du jour
DPE : diagnostic de performance énergétique	DTG : diagnostic technique global
ITE : isolation thermique par l'extérieur	PPT : plan pluriannuel de travaux
MRI : multirisque immeuble (assurance)	RC : responsabilité civile (assurance)
DO : dommages-ouvrage (assurance)	PMR : personne à mobilité réduite
VEHR : véhicule électrique et hybride rechargeable	TNT : télévision numérique terrestre
CTQ : contrôle technique quinquennal	ECS : eau chaude sanitaire
SDC : syndicat des copropriétaires	DSN : déclaration sociale nominative
CS : conseil syndical	PCS : président du conseil syndical
CCNGCEI : convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles	

Retour sur une décision adoptée lors d'une assemblée générale ou spéciale antérieure : conditions

- la décision à annuler ne doit pas avoir connu de commencement d'exécution (travaux non commandés, non commencés)
- l'annulation de la décision antérieure ne doit pas porter atteinte aux droits conséquemment acquis par un copropriétaire ou par un tiers (sauf à ce que le copropriétaire bénéficiaire du droit acquis apporte ses voix lors du vote de la décision lui faisant renoncer à ce droit)
- l'annulation de la décision antérieure doit être motivée (circonstances nouvelles, travaux non démarrés ou devenus sans objet)
- l'annulation de la décision antérieure doit être dictée par l'intérêt général, et non viser à corriger a posteriori une fraude ou un abus de majorité
- le projet de résolution d'annulation de la décision antérieure doit mentionner quelle résolution de quelle assemblée générale est concernée, et s'il s'agit de modifier ou d'annuler
- le parallélisme des formes doit être respecté (résolution d'annulation soumise au vote des copropriétaires de la même partie commune spéciale, décision d'annulation adoptée dans les mêmes règles de majorité que la première décision)

Textes

Article 6-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (dernier alinéa)

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (dernier alinéa)

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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.

Article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (avant-dernier et dernier alinéas)

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.

Article 26-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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.

Article 19 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.

Article 19-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi.