

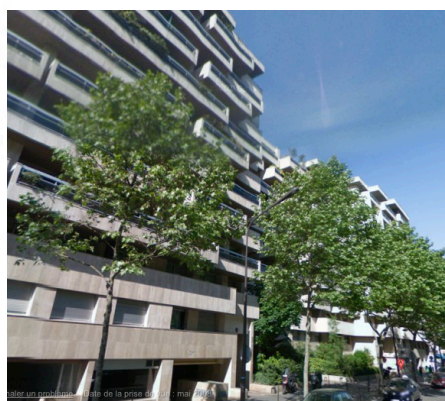
# Rapport de gestion du syndic 2015/2016

## **Syndicat des copropriétaires**

Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard Exelmans  
75016 PARIS

## **Agence**

Loiselet & Daigremont Boulogne



## **Fiche descriptive de l'immeuble**

**100 copropriétaires**  
**79 lots principaux**

### **• Bâtiment(s)**

57 bis, boulevard Exelmans  
57bis/65/67 boulevard Exelmans  
65, boulevard Exelmans  
67, boulevard Exelmans

### **• Membres du conseil syndical**

Albert BOCLE, M. Edmé DE HAUT DE SIGY, Madame DUTHUILLE, Monsieur Philippe DURAND, Monsieur Hervé GIBERT, Monsieur MAZAS, Monsieur MEYER

### **• Gardien(s)**

Monsieur & Mme FOUBERT - Tel : 01 71 27 83 96 - Fax : 0171278396 - Mail : [fabrice.foubert@sfr.fr](mailto:fabrice.foubert@sfr.fr)

### **• Autre(s) salarié(s)**

Aucun autre salarié

- **Eléments d'équipements et services collectifs**

Chauffage collectif : Collectif

Eau chaude sanitaire : Commune électrique avec compteur individuel

- **Accès télévision**

Câble

## **I - GESTION COURANTE**

### **1 - COMPTES DE L'EXERCICE**

#### **1.1 - Compte rendu de vérification des comptes**

Les comptes de votre copropriété ont été vérifiés par votre conseil syndical.

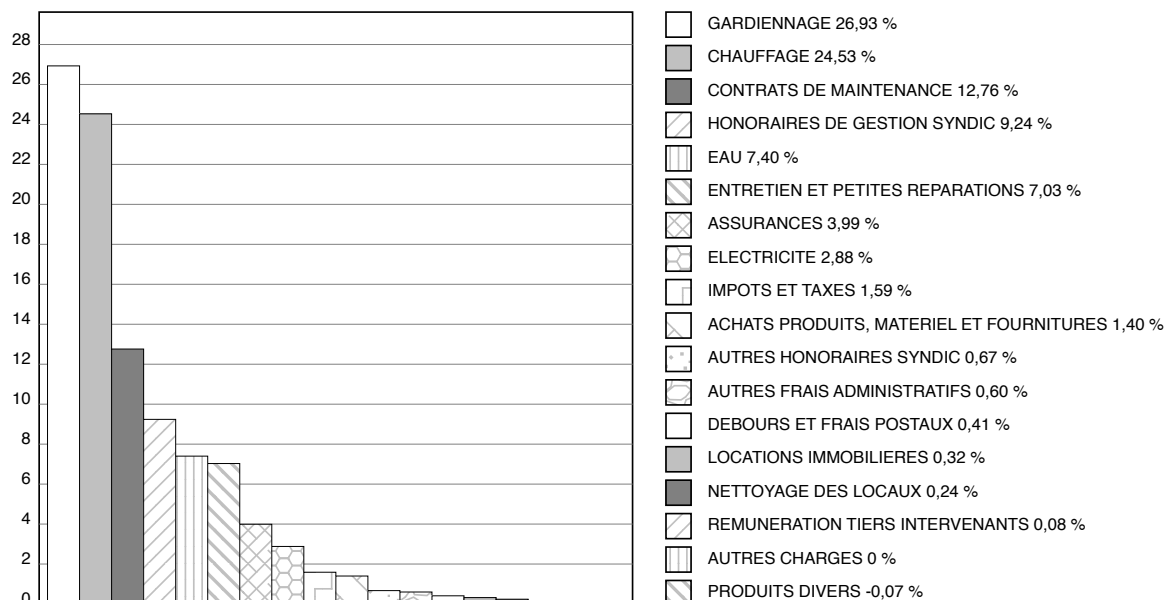
Les remarques formulées ont été prises en compte avant la répartition et la diffusion du dossier comptable.

#### **1.2 - Analyse des dépenses (annexe 3) et explications des écarts.**

Les dépenses se sont élevées à la somme de 402 602,37 € pour un budget voté d'un montant de 427 605,00 €, soit un écart en moins de 25 002,63 €, représentant 5,85%.

#### **1.3 - Répartition des masses par poste de dépenses**

| <b>Nature des dépenses</b>               | <b>Montant</b> | <b>%</b> |
|------------------------------------------|----------------|----------|
| GARDIENNAGE                              | 108 405,27     | 26,93    |
| CHAUFFAGE                                | 98 767,35      | 24,53    |
| CONTRATS DE MAINTENANCE                  | 51 358,54      | 12,76    |
| HONORAIRES DE GESTION SYNDIC             | 37 191,50      | 9,24     |
| EAU                                      | 29 787,94      | 7,40     |
| ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS         | 28 299,00      | 7,03     |
| ASSURANCES                               | 16 046,00      | 3,99     |
| ELECTRICITE                              | 11 580,51      | 2,88     |
| IMPOTS ET TAXES                          | 6 402,00       | 1,59     |
| ACHATS PRODUITS, MATERIEL ET FOURNITURES | 5 641,62       | 1,40     |
| AUTRES HONORAIRES SYNDIC                 | 2 691,00       | 0,67     |
| AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS              | 2 431,29       | 0,60     |
| DEBOURS ET FRAIS POSTAUX                 | 1 661,66       | 0,41     |
| LOCATIONS IMMOBILIERES                   | 1 289,87       | 0,32     |
| NETTOYAGE DES LOCAUX                     | 967,88         | 0,24     |
| REMUNERATION TIERS INTERVENANTS          | 330,85         | 0,08     |
| AUTRES CHARGES                           | -0,41          | 0        |
| PRODUITS DIVERS                          | -249,50        | -0,07    |
| Total                                    | 402 602,37     | 100,00   |



#### 1.4 - Analyse de la situation de trésorerie (annexe 1)

Le solde de trésorerie en clôture d'exercice est positif de 309 465,22 €.

Le solde des copropriétaires était débiteur de -46 726,96 €.

## 2 - PROPOSITION DE BUDGETS

2.1 - Le budget 2016/2017 vous est proposé pour un montant de 421 425,00 € , soit une augmentation de 4,47% par rapport aux dépenses, et une baisse de 1,45% par rapport au budget de l'année précédente.

2.2 - Le budget 2017/2018 vous est proposé pour un montant de 421 425,00 €. Ce budget sera revu lors de la prochaine assemblée générale.

2.3 - Evolution des budgets et des dépenses :

| Année                                      | Année 12/13 | Année 13/14 | Année 14/15 | Année 15/16 | Année 16/17 |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Montant budget (gestion courante)</b>   | 382 325,00  | 412 670,00  | 413 925,00  | 427 605,00  | 421 425,00  |
| <b>Montant dépenses (gestion courante)</b> | 421 028,52  | 405 414,23  | 419 757,21  | 402 602,37  |             |

## 3 - CONSOMMATIONS

| Nature               | Année 11/12  | Année 12/13 | Année 13/14 | Année 14/15 | Année 15/16 | UNITE |
|----------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| EAU                  | 11 613,00    | 11 103,00   | 9 467,00    | 9 260,00    | 8 614,00    | M3    |
|                      | 2,97         | 2,97        | 3,10        | 3,28        | 3,33        | €/M3  |
|                      | 33 978,00    | 32 988,17   | 29 306,49   | 30 357,65   | 28 677,30   | €     |
| CHAUFFAGE            | 1 059 779,00 | 890 155,00  | 968 219,00  | 901 205,00  | 878 570,00  | kwh   |
|                      | 71 874,63    | 75 615,24   | 87 425,78   | 101 646,03  | 98 767,35   | €     |
| Rigueur de l'hiver * | 2 063,80     | 2 507,00    | 1 922,00    | 2 142,00    | 2 043,00    | DJU   |

La rigueur de l'hiver permet de comparer les consommations entre saisons de chauffe. Elle s'exprime en Degrés jour unifiés ou DJU.

Elle se calcule, sur une station météo donnée, en faisant la différence entre la température de référence, 18 °C, et la moyenne de la température minimale et la température maximale de ce jour, c'est-à-dire 18 °C moins la moitié de la somme de la température maximale et de la température minimale.

C'est donc une estimation de la différence entre la température intérieure de référence et la température extérieure médiane de la journée.

Habituellement, les DJU sont pris sur la période de chauffe de 232 jours allant du 1er octobre au 20 mai. En France, le total annuel moyen va de 1400 DJU pour la côte Corse à 3800 DJU dans le Jura. Pour un hiver de rigueur moyenne le nombre de DJU se situe entre 2000 et 3000 pour la majeure partie du territoire métropolitain.  
Nous retenons les DJU de la station météo de Paris Montsouris.

## **4 - CONTENTIEUX**

### **4.1 - Contentieux de recouvrement de charges**

SDC Résidence Constellation / SME :

Actions pré-assignation :

Demande matrice cadastrale le 27/05/2015

Transmission des pièces à l'huissier le 15/06/2015, contact : SCP VENEZIA

Commandement-sommation le 29/06/2015, montant : 3354,98 €

Règlement le 01/09/2015, montant : 3354,98 €

Fin de procédure le 31/12/2015

Actions pré-assignation :

Demande matrice cadastrale le 17/05/2016

Transmission des pièces à l'huissier le 18/05/2016, contact : SCP VENEZIA

Commandement-sommation le 25/05/2016, montant : 4526,69 €

Règlement le 01/08/2016, montant : 4526,69 €

Fin de procédure le 01/08/2016

SDC Résidence Constellation / KARIM :

Un point sur cette procédure sera fait lors de l'AG

### **4.2 - Autres contentieux**

Sans objet

## **5 - POLICES D'ASSURANCE**

Il y a actuellement 2 police(s) en cours souscrite(s) pour le compte de votre copropriété :

N°2704630604-1130 - Nature : Dommages ouvrages - Compagnie : VERSPIEREN - Objet : Ravalement des façades arrières sur jardin

N°127100224 - Nature : Multirisques - Compagnie : MMA

## **6 - CONTRATS**

Il y a actuellement 23 contrat(s) en cours souscrit(s) pour le compte de votre copropriété :

N°719 - Nature : Archivage - Entreprise : PRO ARCHIVES - Durée : 12 mois

N°Contrat du 01/10/14 - Nature : Ascenseur / Monte-charge - Entreprise : M2S ASCENSEURS - Durée : 12 mois

N°06/24-1000968 - Nature : Bureau de Contrôle - Entreprise : CASTE ING (ex) - Durée : 12 mois

N°1079 - Nature : Chauffage - Entreprise : SETEMI - Durée : 12 mois

N°355314 - Nature : Compteur - Entreprise : PROXISERVE - Durée : 0 mois

N°1533 - Nature : Cristallisation - Entreprise : LETALEUR - Durée : 12 mois

N°240114C30409 - Nature : Cristallisation - Entreprise : LA RATIONNELLE - Durée : 12 mois

N°201410166 - Nature : Dératization/Désourisation - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

N°201410165 - Nature : Désinfection VO. - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

N°20141016 - Nature : Désinsectisation - Entreprise : SNES PARTNERS - Durée : 12 mois

N°1128 - Nature : Eau chaude sanitaire - Entreprise : SETEMI - Durée : 36 mois

N°05454 - Nature : Electricité service généraux - Entreprise : EDF GDF SERVICES A PARIS - Durée : 72 mois

N°CT 1114/150310/LS/BP - Nature : Entretien - Entreprise : VSH - Durée : 12 mois

N°75116226GH / SFR - Nature : Fibre optique - Entreprise : - Durée : 180 mois

N°4112-071 - Nature : Pigeons - Entreprise : DR SOUBRE - Durée : 12 mois

N°13578 - Nature : Porte de Parking - Entreprise : SERFA - Durée : 12 mois

N°Exelmans - Nature : Sécurité Incendie - Entreprise : CPI - Durée : 12 mois

N°14782 T - Nature : Téléphone - Entreprise : FRANCE TELECOM (75016) - Durée : 12 mois

N°20159M - Nature : Télésurveillance - Entreprise : - Durée : 12 mois

N°20171A - Nature : Télésurveillance - Entreprise : - Durée : 12 mois

N°20176F - Nature : Télésurveillance - Entreprise : - Durée : 12 mois  
N°01012015 - Nature : Termites - Entreprise : EBA - Durée : 12 mois  
N°1079 - Nature : Ventilations (VMC) - Entreprise : SETEMI - Durée : 0 mois

## **7 - GESTION DU PERSONNEL**

Sans objet

## **8 - DIVERS**

Nombre de réunions du conseil syndical avec le syndic tenues dans l'année: 3 (24/11/2015 - 22/04/2016 - 29/09/2016)  
Nombre de visites réalisées sur la copropriété par le syndic dans l'année: 5 (02/12/2015 - 15/04/2016 - 09/05/2016 - 25/05/2016 - 11/07/2016)  
Nombre d'interventions demandées pour la copropriété dans l'année: 16

## **II - SUIVI DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE**

### **1 - Assemblée générale du 11/02/2016, décision n°16 : Remplacement des boîtes à boutons dans les cabines des ascenseurs principaux**

Travaux réalisés

### **2 - Assemblée générale du 11/02/2016, décision n°18 : Travaux d'éclairage des paliers du bâtiment A**

Travaux réalisés

### **3 - Assemblée générale du 11/02/2016, décision n°19 : Installation de 2 caméras dans le hall du bâtiment B**

Travaux réalisés

### **4 - Assemblée générale du 05/03/2015, décision n°18 : Travaux de ravalement des façades**

Travaux en cours de finalisation

## **III - PROPOSITIONS PORTEES A L'ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour de votre assemblée générale comporte entre autre le(s) point(s) suivant(s) :

- 1 - Réalisation d'un audit énergétique : Décision n°15
- 2 - Installation d'une caméra dans le parking : Décision n°16
- 3 - Fermeture de la résidence : création de sas : Décision n°17

## **IV - PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

Sans objet

## **V - MOYENS D'EXPRESSION ET DE COMMUNICATION**

Loiselet & Daigremont a mis en place les moyens pour vous permettre de communiquer avec vos correspondants en charge de la gestion de votre immeuble. Chacun d'entre eux dispose d'une ligne directe et d'une adresse mail. De plus votre gestionnaire, qui est équipé d'un téléphone mobile professionnel, peut être joint par son assistante lorsqu'il n'est pas au bureau.

### **Vos correspondants :**

Gestionnaire :

- Cécilia NABTI
- Ligne directe : 01 41 22 55 25
- Adresse mail : cecilia.nabti@l-d.fr

Assistant(e) :

- Claire BRISSET
- Ligne directe : 01 41 22 55 43
- Adresse mail : claire.brisset@l-d.fr

Comptable :

- Eric DELZONGLE
- Ligne directe : 01 41 22 55 26
- Adresse mail : eric.delzongle@l-d.fr

L'agence chargée de la gestion de votre copropriété est dirigée par :

- Bertrand ESPOSITO
- Ligne directe : 01 41 22 55 55
- Adresse mail : bertrand.esposito@l-d.fr

**Cahier de loge :**

Nous vous rappelons que conformément à l'engagement de notre charte d'entreprise, il existe, dans la loge de votre gardien, un cahier de liaison, consulté régulièrement par votre gestionnaire, de façon à vous permettre de signaler un problème dans l'immeuble ou de faire des suggestions.

## **La Lettre d'information et le site Internet Loiselet & Daigremont :**

Depuis de nombreuses années, Loiselet & Daigremont a choisi d'informer ses clients sur les sujets touchant directement leur logement (nouveaux textes, technique) ou plus largement sur les questions liées au logement et, dans un souci de transparence, sur les différentes activités de l'entreprise.

Cette information se fait au travers de La Lettre de Loiselet & Daigremont, qui paraît chaque trimestre et est envoyée à tous les copropriétaires en même temps que les avis d'échéance.

Cette information se fait également au travers du site internet [www.loiselet-daigremont.fr](http://www.loiselet-daigremont.fr), qui présente également l'ensemble de nos offres immobilières et permet de régler ses charges en ligne.

## **VI - EVOLUTIONS LEGISLATIVES OU REGLEMENTAIRES**

### **1. Représentation en assemblée générale :**

Les règles d'origine définies par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas été modifiées par la loi ALUR. Pour rappel, elles prévoient que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Elles indiquent aussi que chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote mais que ce dernier peut en recevoir plus si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Celui-ci peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Il est toutefois précisé que le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En revanche il a été ajouté plusieurs dispositions nouvelles à ce texte :

- il est ainsi impossible désormais pour les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti de porter les pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

- deux nouveaux cas de représentation sont par ailleurs désormais autorisés :

- . le premier vise l'hypothèse où l'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 mandate, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I de l'article 22, le mandat ainsi confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24. Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

- . le second vise la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre, le texte précisant que les modalités de celle-ci sont les mêmes que pour le premier cas cité ci-dessus.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

Enfin, il convient de signaler qu'il existe désormais, dans un cas très spécial et ce à la suite de la modification de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, une nouvelle restriction en matière de représentation : elle concerne l'éventualité où l'assemblée générale est amené à exprimer un vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat. En effet il est expressément mentionné que dans cette situation, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

### **2. Amiante : modalités de mise à jour du « Dossier technique Amiante » (DTA) :**

Pris en application du décret du 3 juin 2011, l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif au contenu de la fiche récapitulative du DTA, a été publié au journal officiel le 30 décembre 2012. Bien que les attendus de ce texte indiquent qu'il a pour objet de restructurer la partie réglementaire du code de la santé publique relative à la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis, sa lecture laisse apparaître de nouvelles obligations, tant au niveau des parties communes que des parties privatives (en cas de vente ou de location d'un logement par exemple) ainsi qu'une aggravation du risque pénal lié au respect de ces obligations.

La liste des matériaux à examiner ont varié dans le temps, ce qui a obligé à exécuter plusieurs fois les diagnostics de repérage. Le nouveau texte étend, une fois de plus, la liste de repérage des matériaux pouvant contenir de l'amiante. Elle est désormais scindée en trois parties distinctes :

- Liste A : elle comprend les flocages, calorifugeages et faux-plafonds.
- Liste B : il s'agit de la liste existant auparavant, à laquelle sont ajoutés les éléments extérieurs du bâtiment (toitures, bardages, façades légères, conduits en toiture et façades, ...).
- Liste C : il s'agit de la liste des matériaux à recenser avant travaux de démolition. Le texte fait obligation de procéder à un repérage de présence d'amiante dans les produits des listes A et B. Les produits de la liste A ayant normalement déjà fait l'objet d'une opération similaire dans le cadre des dispositions antérieures, il y aura lieu principalement de la faire réaliser sur les éléments relevant de la liste B.

Le repérage doit se faire sans travaux destructifs et permettre ainsi de compléter et de mettre à jour le Diagnostic Technique Amiante (DTA) existant.

Les occupants de l'immeuble doivent pouvoir consulter le DTA, et être informés des modalités de consultation de ce document. Ce dossier doit être accompagné d'une fiche récapitulative, qui doit être annexée au Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP) qu'un propriétaire doit fournir en cas de vente de son logement.

Le non respect de ces obligations fait courir le risque de sanctions de plus en plus lourdes : amendes de 1.500 €, qui peuvent être portées à 3.000 € en cas de récidive... et à 15.000 € en cas de personne morale (un syndicat de copropriété est une personne morale).

### **3. Installation de détecteurs autonomes de fumée :**

Bien que ce sujet ne concerne que les parties privatives, il nous semble utile de rappeler que, à compter du 8 mars 2015, tous les appartements devront être équipés d'au moins un détecteur autonome de fumée. Lorsqu'un logement est loué, la fourniture de l'appareil est à la charge du propriétaire, sa pose étant à celle du locataire.

L'appareil installé doit répondre au minimum à la certification CE et EN14604. Conformément à l'arrêté du 5 février 2013, le détecteur de fumée doit :

- comporter un indicateur de mise sous tension ;
  - être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur ; dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de un an ;
  - comporter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles ;
  - émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres ;
  - émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur ;
  - comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile :
    - . nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur ;
    - . le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur ;
    - . la date de fabrication ou le numéro du lot ;
    - . le type de batterie à utiliser ;
  - disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés.
- Le détecteur doit être installé de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

### **4. Individualisation des frais de chauffage :**

Le décret du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs a institué une nouvelle obligation en matière de comptage.

Les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif devront comporter, d'ici au 31 décembre 2017, lorsque cela est techniquement possible et économiquement viable, une installation qui détermine la quantité de chaleur utilisée par chaque logement. Il est précisé que cette installation doit être composée d'appareils de mesure, qui permettent d'individualiser la consommation de chaque logement.

Les frais de chauffage afférents à cette installation seront divisés en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage, tels que les frais liés à l'entretien des installations de chauffage et ceux liés à l'utilisation d'énergie électrique.

## VII - RAPPEL DES DIFFERENTES MAJORITES EN ASSEMBLEE GENERALE

Les décisions sont prises en assemblée générale par des votes dont les modalités ont été arrêtées par les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété.

Il y a tout d'abord lieu de signaler que la notion de quorum n'existe pas en copropriété. Il n'y a pas de seuil en dessous duquel une assemblée générale ne peut pas se tenir ou une résolution ne peut être votée. La loi a, par contre, fixé des majorités qui sont différentes en fonction de la nature de la décision à prendre.

- **La règle générale (art. 24 de la loi)** veut que toutes les décisions sont prises à la majorité la plus simple, celle « des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés », sauf lorsque la loi en dispose autrement. Les abstentions et votes blancs ou nuls ne sont pas pris en compte dans le calcul de la majorité nécessaire.

- **L'article 25** dispose que pour certaines décisions (liste ci-dessous), la majorité requise est celle des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (présents comme absents).

- **L'article 25 -1** prévoit que si une résolution (l'acceptation ou le refus de la résolution inscrite à l'ordre du jour) obtient au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, il peut être procédé immédiatement à un second vote, et que la décision peut être adoptée à la majorité de l'article 24. Dans le cas où ni la résolution, ni son contraire, n'ont obtenu le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée, convoquée dans les trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

- **L'article 26**, enfin, prévoit deux régimes :

. **une double majorité** : « majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix » (de tous les copropriétaires) pour certaines décisions

. **l'unanimité de tous les copropriétaires** pour « 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 » et pour « décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ».



**LISTE DES DECISIONS RELEVANT DES ARTICLES 25 et 26 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**  
(Toutes les décisions ne relevant pas de la liste ci-dessous relèvent de la majorité simple de l'article 24)

**ARTICLE 25**

- a) 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 ;
- 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 ;
- 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. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.
- g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- h) L'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) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- j) 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 ;

- 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) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

**ARTICLE 26**

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
  - 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 ;
  - c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. 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 ;
  - d) 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. Lorsqu'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'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.