

ART 24

TRAVAUX CONSERVATION	a	Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat
TRAVAUX OBLIGATOIRES	b	Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic
TRAVAUX DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	c	Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme , notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné
TRAVAUX ACCESSIBILITE	d	Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels
VIDE-ORDURES	e	La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène
REGLEMENT DE COPROPRIETE ADAPTATION	f	Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe
DTG DIAGNOSTIC TECHNIQUE GOLBAL	g	La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation
POLICE ACCES PARTIES COMMUNES	h	L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes
BORNES DE RECHARGE	i	La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5
VELOS STATIONNEMENT	j	L'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'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants

ART 24-1

RESEAU HERTZIEN NUMERIQUE OFFRE D'UN DISTRIBUTEUR DE SERVICES	Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.
--	--

ART 24-2

FIBRE OPTIQUE

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'[article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966](#) relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

Cette installation, réalisée aux frais de l'opérateur conformément à l'article L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques, fait l'objet d'une convention conclue dans les conditions prévues à l'article L. 33-6 du même code avec le syndicat des copropriétaires, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.

ART 24-3

RESEAU HERTZIEN
ANALOGIQUE VERS TNT

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au h de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner 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 télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

ART 24-4

TRAVAUX POST DPE
PLAN D'ECONOMIES D'ENERGIE

Pour tout immeuble équipé **d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement**, le syndic inscrit à l'ordre du jour de **l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique** prévu à l'[article L. 134-1](#) du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'[article L. 134-4-1](#) du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'[article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation](#), comporte des travaux d'économie d'énergie.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

ART 24-5

MAJORITE SIMPLE

VELOS
SATTIONNEMENT SECURISE

I.- Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

II.- Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

III.- Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet

IV.- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i du II de l'article 24 ou au j de l'article 25 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique

Sont joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires :

1° Le détail des travaux à réaliser ;

2° Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;

3° Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;

4° Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée au III du présent article.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au premier alinéa du présent IV pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions prévues au I de l'article 24.

NOTA : Conformément aux III et IV de l'article 69 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 :

III.-L'article 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable, dans sa rédaction résultant de la présente loi, aux assemblées générales de copropriétaires convoquées à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la présente loi

IV.-Le syndic inscrit les questions mentionnées au III et au premier alinéa du IV de l'article 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction résultant de la présente loi, à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires avant le 1er janvier 2023.

ART 24-5-1

RECHARGE VEHICULES
CONVENTIONS
En vigueur le 25/08/2021

Par dérogation au **j de l'article 25**, sont acquises à la majorité prévue au premier alinéa de **l'article 24** :

1° La décision de conclure une **convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité** ayant pour objet l'installation, **sans frais pour le syndicat des copropriétaires**, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du code de l'énergie ;

2° La décision de conclure une **convention avec un opérateur d'infrastructures de recharge ayant pour objet l'installation, sans frais** pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La convention mentionnée au 2° du présent article est conclue dans les conditions prévues à l'article L. 353-13 du code de l'énergie, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.

ART 24-6

DROIT DE DELAISSEMENT

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de [l'article L. 515-16](#) du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

ART 24-7

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE CREATION OU ADHESION	Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme . Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.
--	--

ART 24-8

TRAVAUX PRESCRITS PAR ARRETE - INJONCTION ARRETE PERIL - PLOMB...	<p>Lorsque, en application des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.</p> <p>Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29-1, L. 1334-2, L. 129-2 et L. 511-2.</p> <p>Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.</p> <p><i>NOTA : Conformément aux dispositions du VI de l'article 194 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de ladite loi.</i></p>
--	---

ART 24-9

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE	Lorsque l'immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l' article L. 241-9 du code de l'énergie , le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.
---	--

ASSURANCE

SOUSCRIPTION CONTRAT D'ASSURANCE	Loi 65 - Art.18	La souscription d'un contrat d'assurance (ou son remplacement) est soumise au vote à l'art. 24
---	---------------------------------	---

CONSEIL SYNDICAL

REGLES D'ORGANISATION - FONCTIONNEMENT	Décret 67 - Art.22	Fixées par le règlement de copropriété. A défaut, elles sont établies ou modifiées par l'AG à l'art. 24
CONSTITUTION DE SYNDICAT(S) SECONSAIRE(S)		Le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal est fixé par l'AG à l'art. 24

SYNDICATS DE FORME COOPERATIVE

CONTRÔLE DES COMPTES DU SYNDICAT	Décret 67 - Art.42-1	Copropriétaire(s) ou expert comptable ou commissaire aux comptes sont désignés par l'AG à l'art. 24
---	--------------------------------------	--

UNIONS DE SYNDICATS

CONSTITUTION	Loi 65 - Art.28	L'AG du syndicat initial décide à la majorité de l'art. 24 , sauf en cas de division en volumes : article 25
REPRESENTATION DU SDC AU CONSEIL DE L'UNION	Décret 67 - Art.63-3	La désignation du représentant du SDC au conseil de l'union est soumise au vote de l'art. 24

ART 25

DELEGATION DE POUVOIR	a	Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre. <i>Important : L'art.21 du décret de 67 précise que la délégation de pouvoir accordée mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.</i>
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES	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. <i>En cas de refus, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, les travaux d'amélioration [Loi 65 – Art. 30]</i>
DESIGNATION - REVOCATION SYNDIC OU MEMBRES DU CS	c	La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical
ACTES DE DISPOSITION RESULTANT D'OBLIGATIONS LEGALES	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
REPARTITION DE CHARGES	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
TRAVAUX ECONOMIES D'ENERGIE	f	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.
MODALITES ACCES OUVERTURE PORTES DES IMMEUBLES	g	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
RESEAU RADIOELECTRIQUE	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
ASSIGNATION DU SYNDIC PAR LE PRESIDENT DU CS	i	La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires
INSTALLATIONS ELECTRIQUES MODIFICATION ET COMPTAGE DANS LE CADRE INSTALLATION BORNES RECHARGES	j	L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules
COMPTEURS EAU FROIDE	k	L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
COMPTEURS ENERGIE	l	L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage
POLICE TRANSMISSION IMAGES VIDEOS	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
TRAVAUX TRANSFORMATION ADDITION AMELIORATION	n	L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration <i>L'AG fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés [Loi 65 – Art. 30]</i>
INDIVIDUALISATION FOURNITURE EAU	o	La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation

MAJORITE ABSOLUE

ART 25-1

SECOND VOTE	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.
--------------------	---

ART 25-2

TRAVAUX D'ACCESSIBILITE AUX FRAIS DU COPROPRIETAIRE DEMANDEUR	<p>Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.</p> <p>Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.</p> <p>L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.</p>
--	---

ART 25-3

EMPRUNT COLLECTIF	Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4 , la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.
--------------------------	---

ALIENATION DU DROIT DE SURELEVER

DANS PERIMETRE D'UN DROIT DE PREEMPTION	Loi 65 – Art.35	Lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme , la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité de l'art. 25 et non à la majorité de l'art. 26
--	---------------------------------	--

ARCHIVES DU SYNDICAT

CONSERVATION DES ARCHIVES DU SYNDICAT	Loi 65 – Art.18	La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat est prise à la majorité de l'art.25
--	---------------------------------	---

COMPTE BANCAIRE SEPRE

CHOIX DE LA BANQUE	Loi 65 – Art.18	Le syndic ouvre dans l'établissement bancaire qu'il choisit un compte séparé au nom du syndicat. L'assemblée générale peut décider d'ouvrir ce compte dans un autre établissement à la majorité de l'art.25
---------------------------	---------------------------------	---

DROITS ACCESSOIRES

OPPOSITION DU SDC	Loi 65 – Art.37	Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la Loi de 65 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention. Avant l'expiration de ce délai , le syndicat peut, statuant à la majorité de l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit , sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.
--------------------------	---------------------------------	--

EXTRANET SYNDIC PROFESSIONNEL

DISPENSE	Loi 65 – Art.18	La décision de ne pas mettre à disposition des copropriétaires un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés est prise à la majorité de l'art.25
-----------------	---------------------------------	---

MARCHES ET CONTRATS

SEUILS DE MISE EN CONCURRENCE ET DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	Loi 65 – Art.21	L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'art. 25 : - arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ; - arrête un montant des marchés et contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
--	---------------------------------	---

RESIDENCES-SERVICES

SERVICES INDIVIDUALISABLES	Loi 65 – Art.41-4	Sur proposition du CS, l'AG choisit, à la majorité de l'article 25 ou 25-1 , les prestataires appelés à fournir les services spécifiques individualisables. Par un vote distinct et selon les mêmes modalités, elle approuve les termes de la convention envisagée avec les prestataires ayant pour objet le prêt gratuit des parties communes, établie dans les conditions prévues à l'article 41-3 .
GESTION DES SERVICES	Loi 65 – Art.41-6	L'AG peut déléguer au CS, à la majorité de l'art. 25 , les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

SCISSION

IMMEUBLE COMPORTANT PLUSIEURS BÂTIMENTS AVEC DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ DU SOL POSSIBLE	Loi 65 – Art.28	a) Demande d'un propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander le retrait du syndicat initial pour constituer une propriété séparée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25) b) Demande de plusieurs propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent demander, en assemblée spéciale et à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée , leur retrait du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés.
CONDITIONS MATERIELLES, JURIDIQUES ET FINANCIERES A METTRE EN ŒUVRE POUR a) ET b)		L'AG du syndicat initial se réunit ensuite et statue à la majorité de l'art. 25

SDC COMPOSES EXCLUSIVEMENT DE PERSONNES MORALES DANS DES IMMEUBLES A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

DEROGATION A L'ART.18 DE LA LOI N°65-557	Loi 65 – Art.18-1 AA	Les copropriétaires peuvent décider de définir à la majorité de l'art. 25 les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.
--	--------------------------------------	--

SYNDICAT SECONDAIRE

REPRESENTATION EN AG DU SDC PRINCIPAL	Loi 65 – Art.22	Désignation du président du CS du SDC secondaire pour représenter ce dernier en AG du SDC principal pour 1 an . Le mandat confié au Pdt du SDC secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires du secondaire pour les décisions relevant de la majorité de l'art. 24
CONSTITUTION	Loi 65 – Art.27	Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

UNION DE SYNDICATS

CONSTITUTION AVEC DIVISION EN VOLUMES	Loi 65 – Art.28	L'AG du syndicat initial décide à la majorité de l'art. 25 , sauf en l'absence de division en volumes : art. 24
ADHESION	Loi 65 – Art.29	Décision prise par l'AG de chaque syndicat à la majorité de l'art. 25 [Attention, le retrait est adopté par l'AG de chaque syndicat à la majorité de l'art. 26]

ART 26

ACTES DE DISPOSITION OU D'ACQUISITION HORS OBLIGATIONS LEGALES	a	Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d
REGLEMENT DE COPROPRIETE MODIFICATION - ETABLISSEMENT	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
POSTE DE GARDIEN & ALIENATION LOGEMENT	c	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

ART 26-1

SECOND VOTE	<p>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.</p> <p>Important : L'art. 19-1 du décret de 67 interdit, lorsque la majorité des voix de tous les copropriétaires n'est pas atteinte au second vote, de mettre en œuvre les dispositions de l'article 25-1.</p>
--------------------	--

ART 26-2 : ABROGE

ART 26-3

<p>ALIENATION PARTIES COMMUNES</p> <p>Sur intervention de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés : aménagement et restructuration des espaces commerciaux et artisanaux)</p>	<p>Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application du IV de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales.</p> <p><i>NOTA : Conformément à l'article 14 de de la loi n° 2019-753 du 22 juillet 2019 : A une date prévue par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article 15 de la présente loi, et au plus tard le 1er janvier 2020, l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux est dissous. Ce décret précise les conditions dans lesquelles les contrats des salariés ainsi que les biens, droits et obligations de l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux sont transférés à l'Agence nationale de la cohésion des territoires.</i></p>
--	--

ART 26-4

EMPRUNT COLLECTIF MAJORITES	<p>L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.</p> <p>Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.</p> <p>Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.</p> <p>Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.</p>
--	--

ART 26-5

EMPRUNT COLLECTIF DELAIS SIGNATURE SYNDIC	<p>Les prêts mentionnés à l'article 26-4 sont conformes aux prescriptions de l'article L. 313-4, du 1° de l'article L. 313-5 et des articles L. 314-1 à L. 314-5 du code de la consommation. Le contrat de prêt conclu en application du même article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.</p>
--	---

ART 26-6

EMPRUNT COLLECTIF MODALITES D'EXECUTION	<p>Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.</p> <p>Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :</p> <p>1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;</p> <p>2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.</p> <p>L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.</p>
--	---

ART 26-7

EMPRUNT COLLECTIF CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE	<p>Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.</p> <p>Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.</p> <p>Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.</p> <p>Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.</p>
--	--

ART 26-8

EMPRUNT COLLECTIF MUTATION DE LOT	<p>Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.</p> <p><i>NOTA : Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-8 : 13 mai 2013).</i></p>
---	--

CONSEIL SYNDICAL

ABSENCE	Loi 65 – Art.21	L'assemblée générale peut décider à la majorité de l'art. 26 de ne pas instituer de conseil
----------------	---------------------------------	--

RESIDENCES-SERVICES

SERVICES NON INDIVIDUALISABLES	Loi 65 – Art.41-1	La création ou à la suppression des services non individualisables est prise à la majorité de l'article 26
MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	Loi 65 – Art.41-2 Loi 65 – Art.41-5	La décision de procéder à la modification du règlement de copropriété est prise à la majorité de l'article 26 Rappel : pour les résidences-services, le syndic inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'AG la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi n° 65-557.

SURELEVATION OU CONSTRUCTION

CREATION DE DE LOCAUX A USAGE PRIVATIF		Décision à prendre à la majorité de l'art. 26
DECISION D'ALIENER LE DROIT DE SURELEVER	Loi 65 – Art.35	<p>Décision à prendre à la majorité de l'art. 26</p> <p>Important :</p> <p>a) Si le SDC comprend plusieurs bâtiments, la décision doit être confirmée par une AG spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité de l'art. 26</p> <p>b) Lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité de l'art. 25. Si le SDC comprend plusieurs bâtiments, la décision doit être confirmée par une AG spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité de l'art. 25</p> <p>c) Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.</p>

UNION DE SYNDICATS

RETRAIT	Loi 65 – Art.29	Le retrait est adopté par l'AG de chaque syndicat à la majorité de l'art. 26
----------------	---------------------------------	---