



www.diag.immo

Syndic Bénévole :
Les Règles des Majorités

V 1.1 (c) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo



Le Syndic Bénévole (ou non-professionnel)

▶ Avertissement préalable

Ce fascicule n'a pas la prétention de transformer un copropriétaire en syndic bénévole expérimenté. Son but est de donner des points de repères aux copropriétaires désireux de s'investir dans cette fonction. Néanmoins, le syndic bénévole a besoin de clefs pour comprendre le fonctionnement d'une copropriété et d'un accompagnement dans sa gestion. Il trouvera ces clefs dans ce fascicule ainsi que les informations pour obtenir assistance dans différents domaines.

Ce fascicule renvoie à de nombreux documents essentiels à la gestion de la copropriété, que vous pourrez retrouver sur le site de l'UNARC:

- Les textes législatifs, réglementaires (en version intégrale) qui régissent la copropriété, ainsi que les recommandations de la Commission Relative à la Copropriété.
- Des modèles de documents à compléter permettant la gestion pratique d'une copropriété : convocation et PV d'assemblée générale, contrat de syndic, tableau de suivi des consommations, modèle de carnet d'entretien, etc.

Ce fascicule ne pourra pas répondre à toutes les questions que se pose un syndic non professionnel. De même, un syndic même bénévole doit se former en permanence et suivre les évolutions réglementaires.

NB : Les frais occasionnés par l'acquisition de ces ouvrages sont évidemment à prendre en charge par la copropriété.

▶ Pré-requis

Dans le cadre de l'administration d'une copropriété petite ou moyenne, le syndicat des copropriétaires peut décider en assemblée générale qu'un copropriétaire prenne le mandat, en tant que «non professionnel», plus souvent désigné aussi par le qualificatif «bénévole».

L'article 28 du décret du 17 mars 1967 précise que «les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale». C'est ainsi que par dérogation à la loi sur les conditions d'exercice des professions immobilières (article 2 de la loi du 2 janvier 1970) un copropriétaire ou son conjoint peut être élu à la fonction de syndic. Mais cette activité doit demeurer occasionnelle, pour ne pas tomber dans une activité professionnelle, qu'il ne pourrait alors exercer que dans le respect de la loi réglementant les professions immobilières.



Les Règles des Majorités

Les résolutions qui sont proposées à l'assemblée générale peuvent être votées à différentes majorités :

- La majorité simple ou majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965
- La majorité absolue ou majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965
- La double majorité ou majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

L'unanimité, n'est pas une majorité, puisqu'elle requiert l'adhésion de TOUS les copropriétaires formant le syndicat des copropriétaires à une décision.

1. La majorité simple ou majorité de l'article 24

L'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Ce mot, «exprimées», est très important dans les modalités de calcul de la majorité simple. En effet, depuis la loi du 13 déc 2000 qui a modifié l'article 24, les voix des abstentionnistes ne sont plus prises en considération pour le calcul de la majorité.

De manière générale, une question soumise au vote de l'assemblée générale est adoptée dès lors que le nombre de voix POUR est supérieur au nombre de voix CONTRE.

Exemple : si 800 millièmes (sur les 1 000 millièmes du syndicat) sont présents et représentés le jour de l'AG et s'expriment, il suffira que 401 millièmes s'expriment en faveur de la résolution pour qu'elle soit approuvée.

De façon pratique, le président de séance demande qui vote CONTRE la résolution, comptabilise les voix, puis demande qui S'ABSTIENT, comptabilise les voix. Le reste des voix sont celles qui sont POUR la résolution.

Cette majorité est celle de toutes les décisions courantes concernant la copropriété (approbation des comptes et du budget prévisionnel, etc.).

2. La majorité absolue ou majorité de l'article 25

Les décisions concernant, entre autres, la désignation ou la révocation du syndic, les modalités d'exécution de travaux rendus obligatoires par la loi ou l'autorisation permanente accordée aux services de police de pénétrer dans les parties communes sont prises à la majorité de l'article 25.

Pour être adoptées, ces résolutions doivent obtenir la majorité des voix du syndicat (et non plus uniquement des personnes présentes et représentées).

Exemple : quelque soit le nombre de millièmes présents et représentés, il faudra que 501 millièmes (sur les 1 000 de la copropriété) s'expriment en faveur de la résolution pour qu'elle soit adoptée.

3. La majorité de l'article 25-1 (créée par la loi du 13 déc 2000)

Elle apporte un assouplissement à la règle de la majorité absolue.

En effet, afin de lutter contre l'absentéisme qui paralyse le processus de prise de décisions des assemblées générales, le législateur a inséré un article 25-1 dans la loi de 1965.



Cet article prescrit que lorsque la décision n'a pas pu être adoptée à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider de revoter la même résolution à la majorité prévue à l'article 24.

Exemple : si la délibération n'a pas obtenu les 501/1000 requis, mais au moins, le tiers des voix des copropriétaires soit 334/1000, le président de séance doit demander à l'AG si elle souhaite procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24. Si c'est le cas, la résolution sera adoptée si la majorité des voix des présents et représentés se prononcent POUR la résolution, soit 401 millièmes si l'on reprend notre premier exemple.

Pour que l'article 25-1 soit appliqué immédiatement, il faut que deux conditions cumulatives soient remplies :

- l'obtention de plus de voix «pour» que de voix «contre»
- l'obtention d'au moins 1/3 des voix en faveur de la résolution (voix exprimées POUR >333 millièmes)

Si le 1/3 des voix du syndicat ne s'est pas exprimé en faveur de la résolution lors du premier vote, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 sur la ou les mêmes résolutions.

Attention, le vote à l'article 25-1 n'est pas obligatoire, c'est l'assemblée générale qui peut décider, à la majorité prévue à l'article 24, de procéder immédiatement à un second vote.

De plus, l'article 19 du décret de 1967 précise qu'en cas de mise en concurrence de plusieurs contrats, le vote à l'article 25-1 doit se dérouler de la façon suivante :

«Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.»

4. La double majorité ou majorité de l'article 26

Cette majorité concerne les décisions les plus importantes. Sont notamment visés les modifications du règlement de copropriété, les actes d'acquisition immobilière ou de disposition ainsi que les travaux d'amélioration.

Ces résolutions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.

Exemple : une telle résolution sera adoptée si, dans une copropriété comprenant 20 copropriétaires, au moins 11 d'entre eux, représentant au moins 667/1000, votent en sa faveur.

La majorité 26 «allégée» :

Si la question n'a pas recueilli le nombre suffisant de voix et de votes pour la majorité 26, les travaux d'amélioration (mentionnés au c de l'article 26) qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés (au lieu des membres du syndicat) peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.



5. L'unanimité

Certaines décisions, de par leur importance et leurs conséquences pour la copropriété, ne peuvent être prises qu'à l'unanimité. Ce n'est donc pas à proprement parler, une majorité. Elle concerne les modifications substantielles de la copropriété entraînant une modification du droit de jouissance des copropriétaires : l'aliénation des parties communes, lorsque celles-ci sont indispensables, ou la modification de la répartition des charges prévue au règlement de copropriété.

Quelle décision pour quelle majorité ?

Attention, cette liste est purement indicative, et non exhaustive.

NB : La deuxième colonne des majorités indique si la résolution peut être revotée à la majorité de l'article 24 (en application de l'article 25-1). A ce sujet, voir chapitre précédent sur les règles de majorité.

1. Conseil Syndical

	1 ^{er}	2 ^e
Désignation des membres du Conseil Syndical	25	24
Révocation d'un membre du conseil syndical	25	24
Suppression du Conseil Syndical (hors syndicat coopératif)	26	
Rétablissement du conseil syndical	25	
Mise en place ou modification des règles de fonctionnement du conseil syndical	24	
Fixation d'un montant de dépense à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire	25	24

2. Forme de gestion, division/scission du syndicat des copropriétaires

	1 ^{er}	2 ^e
Adoption/abandon de la forme «coopérative»	25	24
Création d'un syndicat secondaire	25	24
Modification de la répartition des charges suite à la création d'un syndicat secondaire)	24	
Scission de la copropriété	25	
Adaptation le règlement suite à la scission du syndicat	24	
Adhésion à une union de syndicats constituée ou à constituer	25	
Retrait d'une union de syndicats	26	



3. Gestion de l'immeuble

	1 ^{er}	2 ^e
Fixation des horaires d'ouverture de l'immeuble	26	
Suppression du gardien prévu au règlement de copropriété	Unanimité	
Suppression du gardien non prévu au règlement de copropriété	26	
Fixation du nombre de salariés de l'immeuble	24	
Instauration d'un nouveau service (ex : Ascenseur)	26	

4. Parties communes et privatives

	1 ^{er}	2 ^e
Location d'une partie commune	24	
Achat ou vente de parties communes, portant atteinte à la destination de l'immeuble	Unanimité	
Modification des charges consécutive à l'achat ou la vente de parties communes	Unanimité	
Achat ou vente de parties communes, sans atteinte à la destination de l'immeuble	26	
Modification de charges consécutive à la décision précédente	26	
Cession de droits sur partie commune non indispensable	26	
Changement de l'affectation d'une partie commune (sous réserve de l'unanimité)	26	
Modification du règlement suite à la modification de l'affectation d'une partie commune	26	
Changement de l'usage d'une partie privative (dans le respect du RCP)	24	
Modification des charges, relatives aux éléments d'équipement, suite à la modification de l'usage d'une partie privative	25	24
Modifications des charges suite à la division d'un lot en vue de sa vente	24	
Modifications des charges suite à la réunion de lots	24	
Autorisation en permanence de l'entrée de la force publique dans les parties communes	25	24



5. Charges et Comptabilité

	1 ^{er}	2 ^e
Approbation des comptes en AG	24	
Vote du budget prévisionnel (de l'exercice à venir)	24	
Constitution d'une réserve pour travaux futurs	25	
Placement des sommes en attente de travaux	24	
Constitution d'un fonds de réserve	24	

6. Assemblée générale

	1 ^{er}	2 ^e
Élection du président de l'AG	24	
Élection du bureau (secrétaire et scrutateurs)	24	
Mandat donné à un tiers (Conseil Syndical) pour prendre une décision de gestion courante	25	24
Fixation du montant des marchés au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire	25	24

7. Règlement de copropriété

	1 ^{er}	2 ^e
Modification du règlement de copropriété (sous certaines conditions)	26	
Adaptation du règlement de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi	24	

8. Syndic

	1 ^{er}	2 ^e
Désignation du syndic et approbation de son contrat	25	24
Révocation du syndic (en cours de mandat)	25	24
Quitus de gestion au syndic	24	
Mandat au syndic pour agir en justice	25	24
Adoption ou abandon de la forme coopérative	25	24

Tiré de "Les premiers pas d'un syndic bénévole" www.arc-copro.fr

Pour toute question complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter :

Mail : contact@diag.immo

Téléphone portable : **0(033)6 30 46 30 68**

Adresse postale : **EIRL D.D.I.S. / 962, Chemin de Champlan / 74190 Passy**

Retrouvez également dans les agences immobilières partenaires
ou en téléchargement sur le site :

- **Comprendre un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)**
- **Comprendre les défauts d'une installation électrique**
- **Créer un Syndic Bénévole ou un Syndic Bénévole Coopératif**
- **Gérer un Syndic Bénévole**
- **Syndic Bénévole : Organiser une assemblée Générale**



Diagnostiqueur depuis 2003

Amiante / Amiante mention / Surface Carrez /D.P.E.
D.P.E. Mention /Electricité / Gaz / Plomb
Piscine / Biomasse / E.S.R.I.S.

Vente / Location / Donation

Amiante Communs / Plomb Communs / D.P.E. Immeuble
Mise en copropriété / Tantièmes / D.T.G.

Mesures intérieures : PM2.5 / PM10 / Radon

V 1.1 (e) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo