

Proximité et soutien aux copropriétés

- Nos objectifs 2020 :
 - **Site Internet ADAAC** opérationnel au plus tard **fin Avril**
 - **Formations**: répondre aux attentes spécifiques de nos adhérents
→ questionnaire à venir
 - **Syndics non professionnels** : développement d'un appui spécifique :
« **Club des syndics bénévoles** »
→ mise en place d'outils adaptés

Nos souhaits pour 2020 :

- Vous apporter **un soutien de proximité efficace**
→ Votre satisfaction est la meilleure de nos publicités

L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

La loi ELAN au service des copropriétés ?

Intervenant: O.DEMEUSY

Déroulement de la séance

- Assemblée générale et copropriété : [rappel de quelques notions essentielles](#)
- Bien préparer son assemblée générale : [un travail important sur l'ordre du jour](#)
- Les points de vigilance avec [la loi ELAN et ses ordonnances](#)
- La tenue de l'assemblée générale : [un numéro de trapèze sans filet](#)
- « L' après assemblée générale » : [quoi de neuf après la loi ELAN](#)
- Questions- réponses

Assemblée générale et copropriété : rappel de quelques notions essentielles

Le rôle de l'assemblée générale

UNE ASSEMBLEE GENERALE SOUVERAINE

- L'ensemble des copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires
 - Ce syndicat est une **personne morale**, elle-même **propriétaire des parties communes générale et des équipements**
 - L'objet de ce syndicat c'est **l'administration et la conservation des parties communes**
 - Toutes les décisions concernant cet objet sont prises par les **copropriétaires réunis en assemblée générale**
- ➔ Seule l'assemblée générale prend des décisions, le syndic n'est qu'un exécutant mandataire.
- ➔ Elle est appelée à vérifier après coup que ses décisions ont été correctement exécutées (approbation des dépenses, des travaux)

TEXTES DE LOI REGISSANT L' A.G DES COPROPRIETAIRES : UNE VERITABLE MOSAIQUE EN COURS DE RESTRUCTURATION

- LOI du 10 JUILLET 1965 (n° 65-557) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- DECRET du 17 MARS 1967 (n° 67-223) pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.
- DECRET COMPTABLE du 14 MARS 2005 (n°2005-240) relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires (documents obligatoires Les annexes)
- LOI ALUR 2014
- La loi ELAN et ses ordonnances (2018, 2019,2020)
- LE REGLEMENT de COPROPRIETE : ATTENTION DANGER !!

Tenue de l'assemblée générale ordinaire

Assemblée Générale Ordinaire

Au moins une fois chaque année, dans les 6 mois de la fin de l'exercice comptable, pour validation des résolutions annuelles et périodiques : approbation des comptes, vote du budget prévisionnel, élection du syndic, du conseil, syndical, etc.

Bien préparer son assemblée générale : le conseil syndical en première ligne

La préparation de l'assemblée générale ordinaire par le conseil syndical (1)

Vérification des comptes	Etape 1 : par le syndic bénévole	Présentation des comptes provisoires de l'exercice écoulé (N) pour approbation en assemblée générale
	Etape 2 : par le conseil syndical	Examen des dépenses et leur correspondance avec les factures reçues Vérification de la gestion des principaux postes de charges (d'éventuelles dérives qui peuvent être évitées) et de la situation financière du syndicat.
	Etape 3 : par le syndic bénévole	Prise en compte des modifications ou compléments d'information demandés par le conseil syndical.

La préparation de l'assemblée générale ordinaire par le conseil syndical (2)

Ajustement du budget prévisionnel N+1 (voté en année N) et élaboration du budget prévisionnel N+2	Etape 1	Comparaison de l'évolution des dépenses sur plusieurs exercices, poste par poste
	Etape 2	Vérification de la bonne estimation du budget prévisionnel
	Etape 3	Adaptation des estimations en fonction des éventuelles économies, augmentations ou recettes prévisibles
	Le budget prévisionnel ne doit être ni trop bas.... ni trop haut. Il existe en effet des enjeux financiers à une bonne estimation du budget prévisionnel : - il ne doit pas être surévalué car il fixe le montant des appels - il ne doit pas être sous-évalué, au risque d'avoir des difficultés à payer les fournisseurs en fin d'exercice et d'avoir à effectuer une régularisation trop importante pouvant être génératrice de difficultés de paiement de la part des copropriétaires.	

La préparation de l'assemblée générale ordinaire par le conseil syndical (2)

Compte-rendu du conseil syndical

Exemple de contenu possible : compte-rendu sur les mandats précis ayant pu être donnés au CS, suivi des décisions d'AG, suivi des dépenses, suivi des travaux, suivi des débiteurs et des procédures de recouvrement, renégociation des contrats, contrôle annuel des comptes et de la situation financière

Le compte-rendu de mandat du conseil syndical : quand et comment l'envoyer ?

QUAND ?

- Il faut très tôt sensibiliser les copropriétaires à l'importance de leur participation à l'assemblée générale, pour que, même en cas d'indisponibilité, ils puissent confier à un tiers - copropriétaire ou non - leur pouvoir à réception de la convocation.

COMMENT ?

- L'envoi du compte-rendu d'activité du conseil syndical (idéalement réalisé en concertation avec le syndic bénévole) à tous les copropriétaires peut représenter une **source d'information très précieuse en préparation de l'assemblée générale**.
- C'est une occasion de **sensibiliser les copropriétaires à l'importance de leur participation** et de les alerter ou de leur demander de réagir sur certains sujets avant la tenue de celle-ci.
- Il peut aussi être l'occasion de les informer des **dates de réunions préparatoires** à laquelle il serait bon qu'ils puissent assister.

Les modalités de convocation de l'assemblée générale ordinaire (1)

	En syndicat « unique »	En syndicat principal / Syndicats secondaires	
		Syndicat Principal	Syndicat Secondaire
Périodicité	Une fois chaque année, dans les 6 mois de la fin de l'exercice comptable.		
Qui est convoqué ?	L'ensemble des copropriétaires	L'ensemble des copropriétaires du syndicat principal	Les copropriétaires de l'unique syndicat secondaire
Qui convoque ?	Normalement, le syndic.  Le conseil syndical ou encore un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent également demander la tenue d'une assemblée générale s'ils le souhaitent. Dans ce cas, le président du conseil syndical ou un mandataire nommé par le tribunal pourra convoquer.		

Les modalités de convocation de l'assemblée générale ordinaire (2)

Délai de convocation	21 jours francs minimum avant le jour de l'assemblée générale (sauf délai plus long indiqué au règlement de copropriété, AG en seconde lecture ou ayant un caractère d'urgence)
Formes de convocation	Par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par télécopie contre récépissé, ou remise en mains propres contre émargement/récépissé datés et signés par le destinataire.  La convocation électronique sera bientôt possible (en attente du décret)

Diapositive 14

O1

OLIVIER; 20/02/2020

Les modalités de convocation de l'assemblée générale ordinaire (3)

Contenu de l'ordre du jour ?	Le syndic de la copropriété doit obligatoirement l'établir EN CONCERTATION avec le conseil syndical (Article 26 du décret du 20 avril 2010). + les questions et projets de résolutions (éventuellement les documents devant être annexés à la convocation) correspondants qui lui auront été notifiés par un ou plusieurs copropriétaires, en LRAR avant l'envoi de la convocation.
Annexes à l'ordre du jour	Sont annexés - à la suite de l'ordre du jour de l'assemblée générale : - pour la validité des décisions : les documents réglementaires (les cinq annexes comptables réglementaires, la proposition de contrat de mandat de syndic, les conditions essentielles du ou des contrats, devis, marchés, etc.) ; - pour l'information des copropriétaires : un pouvoir, l'avis rendu par le conseil lorsque sa consultation est obligatoire ; - les documents destinés à éclairer les décisions des copropriétaires.

Les modalités de convocation de l'assemblée générale ordinaire (4)

Elaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale

Certaines décisions doivent être votées annuellement, d'autres périodiquement ou ponctuellement. *Cf. partie : modèle de convocation d'assemblée générale*



Ne pas omettre les questions et projets de résolutions (éventuellement les documents devant être annexés à la convocation) correspondants qui auront été notifiés au syndic par un ou plusieurs copropriétaires, en LRAR avant l'envoi de la convocation.



Si la question arrive trop tard (pendant le délai qui s'écoule entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale ou même juste avant l'envoi de la convocation), celle-ci ne pourra pas être soumise au vote de l'assemblée générale déjà convoquée, mais au vote de celle de l'année suivante.

Bien préparer son AG: une histoire de planning

AVANT ET APRÈS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, LE PLANNING À RESPECTER

Des travaux sont prévus ?
Le conseil syndical
s'occupe des devis.

J-180

C'est le moment d'envoyer
au syndic les questions à inscrire
à l'ordre du jour.

J-60

Les copropriétaires
reçoivent
la convocation.

J-21⁽¹⁾

Dès réception du procès-verbal d'assemblée
générale tout copropriétaire opposant ou absent et
non représenté peut contester une décision votée ⁽³⁾.

J+60

J-90

J-50

**entre J-21
et jour J**

Il est temps pour le conseil syndical
de contrôler les comptes du syndic.

L'ordre du jour est défini par le
syndic avec le conseil syndical.

Tout copropriétaire peut consulter les pièces
comptables dans les conditions fixées par le syndic ⁽²⁾.

(1) Au minimum (art. 9 al. 2 du décret du 17.3.67), en comptant les jours d'envoi de la convocation et de tenue de l'AG. (2) Art. 9-1 al. 1 du décret précité. (3) Art. 42 al. 2 de la loi du 10.7.65.

L'ordre du jour : les points de surveillance induits par la loi ELAN

Echéance sur l'actualisation des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical



- Le décret du 27 juin 2019 a précisé la fréquence d'actualisation des documents devant figurer dans [es espaces sécurisés et dématérialisés de la copropriété.
 - Alors qu'on aurait pu s'attendre à des périodes différentes en fonction du type de document, la réglementation impose uniquement au syndic de les mettre à jour « dans les trois mois précédant l'assemblée générale tenue d'approuver les comptes ».
- ➔ si l'assemblée générale se tient le 30 juin 2020 pour approuver les comptes de l'exercice qui va du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019, le syndic n'est tenu d'actualiser l'ensemble des documents concernant l'exercice 2019 qu'à partir du 1er avril 2020 jusqu'à la veille de l'assemblée.

Ceci étant, comme pour le point précédent, il s'agit d'une **fréquence** de mise à jour **minimale** permettant là aussi à l'assemblée générale de voter une actualisation plus soutenue en fonction des documents et de leur portée stratégique.

Le conseil syndical devra définir la fréquence de mise à jour des documents que l'assemblée générale a imposé de télécharger dans l'extranet de la copropriété.



Colonnes montantes (1)

- L'article 176 de la loi ELAN est venu modifier les articles 346-1 et suivants du Code de l'énergie concernant la possibilité de transfert des colonnes montantes électriques se situant dans les copropriétés au réseau public de distribution d'électricité.
- I. Un choix **discrétionnaire** du syndicat des copropriétaires

Cet article prévoit deux options qui sont prévues au premierement et deuxièmement de l'article cité précédemment :

« 1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;

2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. »

Un dispositif à deux étapes.

➔ Un délai de deux ans pendant lequel le syndicat des copropriétaires peut exprimer son choix vis-à-vis du gestionnaire de réseau, puis, au-delà de cette période, un dispositif par défaut qui transfère les colonnes montantes électriques au réseau public d'électricité.

➔ Concernant celles installées à compter de la publication de la loi ELAN, l'article L346-3 du Code de l'énergie précise qu'elles appartiennent de droit au réseau public de distribution d'électricité, sans que le syndicat des copropriétaires ne puisse revendiquer sa propriété.

Colonnes montantes (2)

II. La procédure à suivre

- Il est impératif que cette résolution soit prise en assemblée générale, ne pouvant laisser le syndic décider unilatéralement de ce choix.
- La majorité relative des voix des copropriétaires (majorité art 24) suffit pour que cette décision soit entérinée par l'assemblée générale.

Délégation élargie de pouvoir donnée au conseil syndical



- L'article 21 de l'ordonnance a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 les articles 21-1 et suivants qui donnent la possibilité de donner un mandat élargi au conseil syndical. Ces mesures n'entreront en vigueur qu'au 1er juin 2020.
- Cette disposition est **DANGEREUSE** car elle permet de donner au conseil syndical un mandat pour décider de toute action qui relève de la majorité des présents et représentés (à l'exception de certains points) en fixant un montant de sommes allouées → **Transfert de responsabilité du syndic vers le CS**
- Le conseil syndical ne devra pas accepter un mandat trop large qui au final lui laisse seul la responsabilité de décider de sujets qui peuvent être lourds de conséquences (juridiques et financières) qui impliquent aussi bien la copropriété que les copropriétaires.
- D'ailleurs, consciente de ce risque, l'ordonnance impose que chaque membre du conseil syndical bénéficie d'une assurance de responsabilité civile.
- Pour éviter cette dérive, le conseil syndical devra délimiter sa délégation aux actions qu'il souhaite entreprendre au cours des deux prochains exercices évitant ainsi toute ambiguïté ou mise en difficulté délibérée ou non par le syndic.
- En fonction des besoins et de la taille de ta copropriété et des enjeux auxquels elle doit faire face, le conseil syndical pourra être à l'initiative de la délégation étendue qu'il accepte de prendre en proposant un budget pour assurer cette mission.
- Il peut s'agir de la négociation et de la souscription de contrats, de travaux de réfection du hall, de la réalisation d'une étude sur divers sujets,



Mise en conformité du règlement de copropriété

- La loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a modifié l'article 6-4 de la Loi du 10 juillet 1965 précise que l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.
 - la simple présentation d'une grille de répartition de charges spéciales ne serait pas suffisante pour pouvoir appeler les charges sur cette base.
 - la loi ELAN impose pour de nombreux règlements de copropriété une mise en conformité afin que soient définies les parties communes spéciales ou à jouissance privative.
- Pour cela, l'article 209 de la loi ELAN impose aux syndicats des copropriétaires dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de cette loi de mettre le règlement de copropriété en conformité.
- A cette fin, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de La mise en conformité du règlement de copropriété.
- La majorité requise pour valider ce projet est dérogatoire puisqu'elle peut être prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (maj art 24).
- **Afin de pouvoir mettre en conformité le règlement de copropriété, il est nécessaire de procéder au préalable à une étude afin qu'un projet puisse être soumis à l'assemblée générale.**

Transfert de la conservation des archives de la copropriété auprès d'une société spécialisée



- L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats d'inscrire à l'ordre du jour une question qui propose à l'assemblée générale de transférer la gestion et la conservation des archives auprès d'une société spécialisée.
- De nombreux syndicats ont profité de cette obligation pour présenter la résolution en indiquant que [l'assemblée générale était tenue par [a loi de décider du transfert de la gestion des archives auprès d'une société tierce.
- En réponse à cette dérive, l'article 15 de l'ordonnance a supprimé l'obligation de mettre à l'ordre du jour la proposition de transfert des archives.
- Il faut savoir que ce type de décision est toujours en défaveur de la copropriété.
- **C'est pour cela que le conseil syndical devra supprimer de l'ordre du jour cette question d'autant plus si elle est *rédigée* de manière ambiguë en s'appuyant sur les dispositions de l'ordonnance même si elles ne s'appliqueront qu'à partir du 1er juin 2020.**

Ajustement du montant du budget prévisionnel. en cours



- Alors que le budget prévisionnel de [l'exercice en cours a été voté à l'occasion de [la dernière assemblée générale, bien souvent les syndicats introduisent dans l'ordre du jour une nouvelle question proposant une réévaluation du montant du budget prévisionnel par rapport à celui voté l'année précédente.
- Il s'agit pour eux d'obtenir une marge de dépenses beaucoup plus importante sans pour autant en donner la raison.
- Le conseil syndical devra être particulièrement attentif à ce type de résolution en refusant toute réévaluation du budget prévisionnel et même en profiter pour revoir l'estimation à la baisse.
- En effet, dans la très grande majorité des cas, le budget prévisionnel est déjà surestimé et même quand cela n'est pas le cas.
- il existe une avance de trésorerie permettant de compenser l'éventuel déficit budgétaire.
- Il revient au conseil syndical d'apprécier au mieux à quelle hauteur doit être fixé le montant du budget prévisionnel en reprenant d'une part [l'estimation de chacun des postes de charges, et d'autre part la situation comptable et financière de la copropriété : impayés, présence de comptes d'avance, sommes placées...

Etude sur la rentabilité de L'installation de systèmes de répartition de frais de chauffage



- L'arrêté du 6 septembre 2019 impose pour les copropriétés équipées en chauffage collectif ayant une consommation annuelle supérieure à 80 kwh/m²SHAB/an d'individualiser les frais de chauffage.
- Une **dispense** est néanmoins prévue soit pour des raisons techniques, soit lorsqu'il est démontré que l'installation de systèmes de répartition ne serait pas rentable aux vues des économies de chauffage réalisées
- Les bureaux d'études sollicitent les cabinets de syndic pour leur soumettre une proposition de prestation de services ayant pour objet de déterminer si l'installation est rentable en vue de la proposer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Cette prestation est facturée entre 1 500 et 9 000 euros alors qu'elle est inutile. En effet, le calcul de rentabilité est extrêmement simple puisqu'il consiste à comparer la moyenne des consommations énergétiques de chauffage des trois dernières années que l'on retrouve dans les factures, au coût d'installation des équipements de répartition des frais de chaleur.
- Par conséquent, cette question devra purement et simplement être supprimée en demandant au syndic de réaliser cette tâche qui entre dans la gestion de la copropriété.



Installation de répartiteurs de frais de chauffage

- L'obligation d'individualisation des frais de chauffage, les sociétés d'individualisation de fluides et d'énergie sollicitent les syndics professionnels pour que soit inscrite dans l'ordre du jour des assemblées générales l'installation d'équipements de répartition de la consommation de chauffage.
- Dans la très grande majorité des cas, il s'agit de proposer l'installation de répartiteurs de frais de chaleur.
- Or, cet équipement ne répond pas aux exigences [égales, précisées dans l'article L.241-9 du Code de l'énergie qui impose d'installer des équipements qui permettent de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local, ce que ne fait pas un répartiteur de frais de chaleur.
- En effet, il n'indique qu'un indice que l'installateur doit récupérer pour ensuite l'intégrer dans un algorithme permettant alors d'estimer la quantité de chaleur consommée dans chacun des logements.

le préalable à l'installation d'équipements de comptage est de déterminer si l'opération est rentable par rapport aux économies de chauffage que cela entraînera

- Le conseil syndical doit supprimer catégoriquement cette question à l'ordre du jour au motif que le syndic n'a pas justifié de sa rentabilité et d'autre part que les répartiteurs de frais de chaleur ne répondent pas aux exigences légales.

Tenue de l'assemblée générale par voie électronique



- La loi ELAN permet à un copropriétaire de participer à une assemblée générale par voie électronique dans la mesure où l'assemblée générale valide cette solution

→ L'assemblée générale doit déterminer les moyens et supports techniques permettant au copropriétaire demandeur de participer à l'AG sous cette forme.

→ L'assemblée générale doit déterminer les moyens de garantir son identité

→ L'assemblée doit valider les devis du prestataire intervenant dans ce cadre

Faute de ces préalables, le syndic ne peut pas proposer le vote par voie électronique à un copropriétaire qui le demanderait.

Se méfier des syndicats qui chercheraient à passer en force à ce sujet



Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical

- La Loi ELAN a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en imposant une liste minimale des documents devant figurer dans les espaces dématérialisés et sécurisés de la copropriété
- Il est à regretter que les documents minimaux à fournir dans l'espace du conseil syndical sont largement insuffisants, ne donnant pas en réalité accès aux pièces stratégiques de la copropriété telles que Le grand livre ou les factures.
- il est indispensable de voter en assemblée générale l'obligation pour le syndic de mettre dans l'espace du conseil syndical une liste de documents plus étendue permettant à ce dernier sa mission de contrôle.
- En fonction des problèmes et spécificités de la copropriété, le conseil syndical devra définir sa propre liste incompressible de documents qu'il souhaite consulter dans son espace sécurisé en soumettant à l'assemblée générale sa validation.
- **Résolution à mettre en place**

Le décret du 23 mai 2019 numéro 2019-502 liste les documents minimaux devant figurer dans l'espace dématérialisé et sécurisé aussi bien des copropriétaires que eu Conseil syndical.

Cette liste est insuffisante pour permettre du conseil syndical d'assurer efficacement sa mission de contrôle et d'assistance.

Par conséquent, il est demandé, au syndic de télécharger dans l'espace du conseil syndical Ci4-7delû des documents figurant dans le décret :du 23 mai 2019 les documents suivants.

- Le grand livre des comptes de la copropriété de l'exercice en cours.
- Les factures de l'exercice en cours:
- Les devis de l'exercice en cours.
- L'état d'avancement du traitement des impayés.

La tenue de l'assemblée générale :
un numéro de trapèze sans filet

La tenue de l'assemblée générale (1)

Président de séance

Assure la bonne tenue de l'AG et le respect de son ordre du jour, annonce les résultats de chaque vote selon la majorité requise, clôture l'AG quand l'ordre du jour est épuisé

Scrutateur (s)

Vérifie(nt) les pouvoirs et le décompte de chaque voix

Secrétaire de séance

(régulièrement le syndic en place)
Rédige le procès-verbal

Les copropriétaires

Présents ou représentés (N.B. trois procurations, nombre ne pouvant être dépassé que si le total des voix du présent et de ceux qu'il représente n'excède pas 5% des voix du syndicat)

Vote pour, contre ou s'abstienne pour chacune des résolutions mises à l'ordre du jour

La tenue de l'assemblée générale (2)



Une feuille de présence est tenue et signée par chaque copropriétaire (ou son représentant) à son arrivée et au moment de son départ si celui-ci part avant la fin de l'assemblée



La loi ALUR prévoit que les salariés du syndic, leurs conjoints, partenaires de PACS, ascendants et descendants même s'ils sont copropriétaires de l'immeuble ont interdiction de porter les pouvoirs d'autres copropriétaires lors des votes à l'assemblée générale

Le déroulement des votes: les règles de majorité (1)

Type de majorités	Détails
Majorité simple (article 24 de la loi)	Majorité simple des présents et représentés (sans compter les abstentions)
Majorité absolue STRICTE (article 25 de la loi)	Plus de la moitié des voix du syndicat, quel que soit le nombre de personnes présentes et représentées (sans possibilité de deuxième lecture, à la majorité 24)

Le déroulement des votes: les règles de majorité (2)

Majorité absolue (articles 25-1 de la loi) – pour les résolutions ne nécessitant pas la majorité 25 stricte	Plus de la moitié des voix du syndicat, quel que soit le nombre de personnes présentes et représentées avec possibilité d'une deuxième lecture pour permettre aux copropriétaires de voter à la majorité simple des présents et représentés, par ailleurs : - si le projet a obtenu au moins le tiers des voix du syndicat, il est possible de revoter de suite à la majorité simple de l'article 24 ; - si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix du syndicat, une nouvelle assemblée – si elle est convoquée dans les trois mois – pourra le revoter à la majorité simple de l'article 24.
Double majorité (article 26 de la loi)	Deux tiers de tous les millièmes et la majorité des copropriétaires en nombre
Unanimité	Tous les copropriétaires de l'immeuble (en nombre et en voix) présents et/ou représentés



Des règles de majorité revues pour les votes en AG

- 1) L'ordonnance revoit les majorités qui s'imposent pour le vote de plusieurs dispositions, entre majorité simple (définie à l'article 24 de la loi du 10/08/1965), majorité absolue (cf. article 25 de la loi du 10/08/1965) et double majorité (cf. article 26 de la loi du 10/08/1965).
- 2) Les règles de majorité d'un premier vote pour passer à un second vote évoluent également.
 - ➔ La passerelle de l'article 25/25.1 de la loi du 10 juillet 1965 devient une obligation et non plus une possibilité. Elle s'applique désormais à toutes les dispositions se votant à la majorité de tous les copropriétaires, y compris aux résolutions prévoyant la création d'un syndicat secondaire ou une opération de scission.
 - ➔ Une nouvelle passerelle est créée concernant l'article 26 : si la résolution recueille plus de 50% des présents et représentés et un tiers des votes de tous les copropriétaires, il est immédiatement procédé à un second vote à la majorité de l'article 25 pour lequel la passerelle de l'article 25.1 ne s'applique pas.

L' « après assemblée générale » : comment éviter les effets secondaires

Et après l'assemblée générale ?? (1)

La loi ELAN ramène le délai d'envoi à 1 mois et l'envoi peut être effectué par voie électronique sous condition d'acceptation

La communication du procès-verbal	L'envoi du procès-verbal	Obligatoirement, en lettre recommandée avec accusé de réception, aux copropriétaires absents ou s'étant opposés, au moins une résolution en assemblée générale dans les deux mois suivant l'assemblée générale.
		A tous les copropriétaires - en lettre simple - dans les deux mois suivant l'assemblée générale.
	<i>Attention : les décisions ne peuvent pas être opposables aux copropriétaires absents et opposants tant que le procès-verbal ne leur a pas été adressé (en LRAR).</i>	
	L'information sur le procès-verbal aux occupants (copropriétaires et locataires)	Les décisions relatives à l'entretien de l'immeuble ou aux travaux doivent faire l'objet d'un procès-verbal abrégé qui doit être affiché dans les parties communes.

Et après l'assemblée générale ?? (2)

Les délais d'exécution des décisions votées	Généralités	La plupart des décisions peuvent être exécutées dès qu'elles sont prises, le syndic peut notamment effectuer l'appel de régularisation si les comptes de l'exercice N ont été approuvés.
	Exceptions	Concernant les travaux votés à la majorité 24 , la notification du procès-verbal doit impérativement être effectuée.
		Concernant les travaux votés à la majorité absolue 25 ou à la double majorité 26 , il est nécessaire d'attendre le délai de recours de deux mois suivant la notification . <i>N.B. Si l'AG a décidé d'un calendrier d'appels de fonds débutant avant ces 2 mois, aucun délai n'est demandé pour effectuer ces appels.</i>

**PAS D'INQUIETUDE,
L'ADAAC EST LA, POUR VOUS FORMER ET VOUS CONSEILLER**

Questions - réponses

Merci de votre attention

Nous restons à votre écoute