

MAJORITÉ SIMPLE (loi du 10.7.65 : art. 24)	Illustrations
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.</p> <p>En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.</p> <p><i>Exemple : un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000 sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000, s'abstiennent : 150/1000, votent pour : 250/1000, votent contre : 200/1000. majorité requise des copropriétaires présents et représentés. Le nombre de voix pour est supérieur au contre : la décision est adoptée</i></p>	<p>Adoption du budget prévisionnel Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus Organisation et fonctionnement du conseil syndical Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type (ascenseur, chauffage collectif...) Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires constatées depuis son établissement Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police Travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité et handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (pose d'une rampe) Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais Décision de réaliser un diagnostic technique global Autorisation donnée au syndic d'agir en justice Acceptation d'une proposition commerciale pour la distribution par câble de la TNT</p>
MAJORITÉ ABSOLUE (loi du 10.7.65 : art. 25)	Illustrations
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents. Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant, le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art. 24) ; - le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de trois mois peut décider à la majorité (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art. 24). <p><i>Exemple : un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000 sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000, sont absents : 400/1000 s'abstiennent : 150/1000, votent pour : 350/1000, votent contre : 100/1000. majorité requise $[1000 : 2] + 1 = 501 / 1000$: La décision n'est pas adoptée Toutefois, si le projet a recueilli au moins 1/3 des voix, la décision peut faire l'objet d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24) lors de la même assemblée générale.</i></p>	<p>Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires Désignation et révocation des membres du conseil syndical Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble : passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble : interphone, digicode... Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation</p>

DOUBLE MAJORITÉ (loi du 10.7.65 : art. 26)	Illustrations
<p>C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).</p> <p>Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.</p> <p><i>Exemple : un syndicat dont le total des voix est de 1200/1200, sont présents et représentés à l'assemblée 1000/1200, s'abstiennent : 90/1200, votent pour : 810/1000, votent contre : 100/1000.</i></p> <p><i>majorité requise : majorité de tous les copropriétaires = $[1200 : 2] + 1 = 601$ /1200 détenant les 2/3 des voix = $2/3$ de 1200 = 800 : la décision est adoptée</i></p>	<p>Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes Décision de se dispenser de conseil syndical Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté lorsqu'il appartient au syndicat</p>
UNANIMITÉ	Illustrations
<p>Les décisions les plus graves importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).</p> <p>Exemple : un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000 sont présents et représentés à l'assemblée 1000/1000, s'abstiennent : 0/1000, votent pour : 1000/1000, votent contre : 0/1000.</p> <p>majorité requise 1000 /1000 : La décision est adoptée</p>	<p>Modification de la répartition des charges Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage Aliénation des parties communes Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat pour la réalisation de travaux votés concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif (sauf lorsque les copropriétaires n'ont pas tous recours à l'emprunt ou lorsqu'il a pour unique objet le préfinancement de subventions publiques) Suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété Modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale</p>