

## ÉDITO

Madame, Monsieur,

La gestion d'une copropriété représente une activité de plus en plus complexe sous l'impact des règlements et autres lois qui ne cessent de changer et de se superposer. Et ce n'est pas le contexte économique sous tensions multiples qui va apporter un peu de simplicité. De fait, les missions d'un syndic deviennent plus nombreuses. Afin de vous apporter la meilleure qualité de service, notre cabinet veille à la formation continue de ses collaborateurs. Une chose au moins reste inchangée : notre attention à prendre les meilleures décisions pour le bien de votre copropriété. C'est notre façon de voir les choses aujourd'hui et pour demain.

Nous vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année.

Antony Carle  
Président



## COPROPRIÉTÉ



### Le quorum n'existe pas, mais les majorités, oui

**Il est des termes souvent utilisés à tort. Ainsi en est-il du mot quorum. En matière de copropriété, la notion de quorum n'a aucun sens juridique. La loi du 10 juillet 1965, ainsi que des ordonnances plus récentes, prévoit seulement des majorités qui varient selon la nature des décisions à prendre. Revue de détail de ces différentes majorités.**

#### ■ La majorité simple, dite majorité de l'article 24

Elle correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance, les abstentionnistes n'étant pas pris en compte. Cette majorité peut être obtenue, quel que soit le nombre de votes des participants. Elle s'applique pour prendre la plupart des décisions relatives à l'administration de l'immeuble ou encore l'engagement de travaux d'entretien courant permettant de maintenir l'immeuble et ses équipements en bon état.

#### ■ La majorité absolue, dite majorité de l'article 25

Elle correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble présents, représentés et absents. Elle s'applique par exemple à la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, aux travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, à l'autorisation pour un copropriétaire d'effectuer à sa charge des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

#### ■ La passerelle de majorité de l'article 25-1

Tel que défini par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, il est établi que 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.

#### ■ La double majorité de l'article 26

La double majorité, dite majorité de l'article 26, correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. Elle est utilisée pour le vote des acquisitions immobilières, 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 les acquisitions immobilières et les dispositions autres que celles visées à l'article 25 d, la modification, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, la suppression du poste de concierge ou de gardien, etc.

#### ■ La passerelle de majorité de l'article 26-1

Tel que défini par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée n'a pas décidé à la majorité 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.



### OPTEZ POUR LE SERVICE CONVOCATION ÉLECTRONIQUE.

Grâce à ce service, vous accédez à la convocation et au procès-verbal d'Assemblée Générale directement depuis votre espace client.

#### Activez dès aujourd'hui ce service :

- depuis votre espace client, rubrique [Recommandé Électronique]
- ou contactez par mail votre équipe de gestion.



### SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS.

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



## DÉMÉNAGEMENT

### TOUT SAVOIR SUR LES RESPONSABILITÉS ET L'INDEMNISATION

Lors d'un déménagement, tous vos biens se trouvent entre les mains d'un déménageur. Mais qui est responsable en cas de dommages ? Voici un éclairage sur les responsabilités du déménageur et les mesures à prendre pour être indemnisé.

Le déménageur a l'obligation légale de prendre soin de vos biens et de les livrer en bon état à leur destination. En cas de dommages, il peut être tenu responsable et doit vous indemniser. L'indemnisation peut prendre différentes formes, selon les garanties et franchises prévues au contrat : la réparation du bien endommagé, un remplacement à l'identique ou une indemnisation financière correspondant à sa valeur au moment du dommage.

Pour éviter les problèmes, choisissez un déménageur professionnel et réputé, de préférence membre d'une organisation comme la chambre syndicale des déménageurs\*.

Souscrivez une assurance complémentaire pour couvrir les dommages non pris en charge par le déménageur. N'oubliez pas de réaliser un état des lieux précis avant le déménagement et notez la valeur des biens fragiles ou de valeur. En suivant ces conseils, vous pouvez déménager en toute tranquillité, sachant que vos biens sont protégés et que vous avez des recours en cas de dommages.



#### \* BON À SAVOIR

Consultez l'annuaire des professionnels certifiés sur le site de la chambre syndicale du déménagement pour trouver un déménageur de confiance et vous informer sur les règles de la profession.



## NOUVELLES SANCTIONS

### CONTRE LES SQUATTEURS

**Votée au cœur de l'été, le 27 juillet précisément, la loi n°2023-668 est passée quelque peu inaperçue. Elle instaure 5 nouveaux délits et mesures pour sanctionner les squatteurs.**

- Désormais, un locataire qui a reçu une décision d'expulsion définitive commet un délit d'occupation frauduleuse s'il n'a pas quitté les lieux deux mois après le commandement. A la clé, une amende de 7 500 euros qui s'ajoute à l'éventuelle indemnité d'occupation.
- La notion pénale de domicile a été précisée par la loi. Un domicile se définit comme tout local d'habitation contenant des biens meubles, résidence principale ou non, avec ou sans occupant. Ainsi, la violation de domicile concerne aussi les logements meublés dont l'eau et l'électricité auraient été coupées. Les peines encourues par les squatteurs ont été triplées.
- Autre nouveauté de la loi, le délit d'incitation au squat qui sanctionne la propagande ou la publicité de méthodes qui facilitent ou incitent à l'occupation illicite de biens immobiliers.
- Une personne qui se ferait passer pour le propriétaire d'un bien en vue de le louer peut désormais être condamnée à trois de prison et 45 000 euros d'amende.
- Enfin, cette nouvelle loi anti-squat s'étend désormais aux locaux à usage commercial ou agricole.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR  
[www.atrium-gestion.fr](http://www.atrium-gestion.fr)



FAIRE BATTRE LE CŒUR  
DE VOTRE QUARTIER



*Vous êtes chez vous.*