

Assemblées générales de copropriété : les règles de majorité

Novembre 2016

Suivant le type de décisions à prendre, les assemblées générales de copropriétaires statuent à trois niveaux différents de majorité : la majorité simple, la majorité absolue ou la double majorité ou majorité renforcée, selon la loi du 10 juillet 1965.

Le point sur la législation applicable aux conditions de vote dans les [assemblées de copropriétaires](#).

Le décompte des voix

Le nombre de voix attribué à chaque copropriétaire est fixé par le règlement de copropriété, et dépend de sa [quote-part](#) des [parties communes](#), et donc généralement de la surface et de la situation de son lot.

Exemple : cinq personnes possèdent 100 voix chacune, et dix autres 50 voix chacune, ce qui représente 1000 voix au total.

La quote-part d'un copropriétaire peut représenter plus de la moitié des [parties communes](#). Mais dans ce cas, son nombre de voix est réduit au total des voix des autres copropriétaires, les majorités se calculant en fonction de cette réduction.

La majorité simple (article 24)

Elle correspond à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale qui ont voté. Ce qui exclut donc les abstentionnistes dans le calcul de cette majorité.

Elle concerne toutes les décisions de gestion courante de l'immeuble et suffit chaque fois que la loi n'a pas exigé une autre majorité. Exemples :

- travaux d'entretien courant sur les parties communes et les équipements pour les maintenir en bon état,
- travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes légales et réglementaires de salubrité, de sécurité et d'équipement,
- travaux de réfection, de restauration ou de remplacement des parties communes ou d'éléments d'équipements communs rendus nécessaires par l'usure ou la vétusté,
- travaux touchant le clos, le couvert et les réseaux pour la stabilité de l'immeuble,
- travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants,
- assurance de l'immeuble,
- réalisation de travaux pour rendre plus accessible l'immeuble aux handicapés (rampes d'accès, etc.) dès lors qu'ils n'impactent pas la structure même de l'immeuble ou de ses gros équipements,
- la réalisation de travaux obligatoires du fait de dispositions législatives ou réglementaires (portes d'ascenseurs, ravalements, etc.),
- installation d'antenne collective et de réseau de communications
- installation de vidéosurveillance et d'équipements pour assurer la sécurité des biens et

- personnes
- mandat donné au conseil syndical pour décider de l'installation de réseaux de communication à haut débit,
 - travaux d'amélioration énergétique réalisés lors de travaux sur les parties communes,
 - installation de bornes de recharge pour véhicules électriques,
 - approbation des comptes,
 - vote du budget, quitus au syndic, etc.

La majorité absolue (article 25)

Elle correspond à la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents ou non à l'assemblée. Dans l'exemple ci-dessus : la majorité absolue est de 501 voix.

Parmi les principales décisions concernées :

- délégation de pouvoir au [syndic](#),
- la désignation et la révocation des membres du [conseil syndical](#) et du syndic,
- rémunération du syndic,
- l'autorisation donnée à des copropriétaires qui souhaitent réaliser à leurs frais des travaux sur certaines parties communes ou des travaux portant atteinte à la structure de l'immeuble (pour en savoir plus, voir [travaux dans un appartement : quelle autorisation ?](#)),
- l'autorisation permanente donnée aux forces de police d'entrer dans les parties communes,
- travaux d'intérêt général dans des parties privatives aux frais du copropriétaire concerné (isolation des fenêtres, etc.),
- travaux de transformation et d'amélioration de l'immeuble,
- installation d'une antenne-relais pour les mobiles,
- la réalisation de travaux de régulation thermique et d'économie d'énergie ou de développement durable (pose de compteurs d'eau individuels, etc.),
- la modification de la [répartition des charges](#) collectives entre les copropriétaires suite à un changement d'usage d'une [partie privative](#),
- l'installation de compteurs d'eau divisionnaires,
- la fixation du montant des travaux ou des contrats à partir duquel la mise en concurrence des prestataires est obligatoire.

Absence de majorité absolue

Si l'assemblée ne dégage pas une majorité absolue, deux cas peuvent se présenter :

1. Si le projet a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, présents ou non, la même assemblée peut statuer, dans un second vote, à la majorité de l'article 24. Sauf quand il s'agit de travaux d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et de travaux de transformation et d'amélioration de l'immeuble.
2. Dans le cas contraire, la convocation d'une seconde assemblée dans le délai de trois mois peut permettre de statuer à la majorité de l'article 24.

La double majorité (article 26)

Il faut réunir à la fois les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires, présents ou non.

Exemple : une copropriété compte 50 membres représentant au total 900 voix. La double majorité exige au moins un vote positif de 26 copropriétaires représentant au moins 601 voix.

La double majorité concerne des décisions importantes :

- acquisition ou [vente de parties communes](#) (sans changement de destination de l'immeuble),
- travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble,
- suppression du poste de concierge,
- décision de donner à un copropriétaire un droit de jouissance exclusif sur une partie commune (autorisation d'utiliser une terrasse, etc.),
- décision de ne pas créer de conseil syndical,
- fixation des horaires d'ouverture d'une barrière automatique,
- établissement ou modification du règlement de copropriété en ce qui concerne l'usage et la gestion des parties communes,
- travaux de transformation et d'amélioration des parties communes, des équipements ou services collectifs (sauf pour les travaux visés par l'article 25 ci-dessus) : installation de moquette, ascenseur, boîtes aux lettres, etc.
- travaux de surélévation ou de construction pour créer de nouveaux locaux privatifs.

Double majorité allégée

Pour les seuls travaux d'amélioration, une seconde assemblée peut décider à une double majorité allégée. Si ces travaux ont été approuvés par la majorité des copropriétaires, présents ou non, représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, cette même majorité peut décider leur exécution lors d'une seconde assemblée.

Exemple :

Une copropriété compte 50 membres représentant au total 900 voix. Une première assemblée réunit 40 copropriétaires représentant 600 voix. Des travaux d'amélioration sont votés par 26 copropriétaires représentant 410 voix. La double majorité renforcée, qui exige au moins 601 voix, n'est pas obtenue. La proposition ne peut donc pas être votée lors de cette première assemblée. Mais lors d'une seconde assemblée, les mêmes personnes peuvent les faire adopter à cette double majorité allégée puisque les 410 voix représentent plus des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'unanimité

Fort logiquement, la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires quand il s'agit de décisions fondamentales qui modifient les grands équilibres de l'immeuble. Exemples :

- aliénation de [parties communes](#) avec changement de destination de l'immeuble,
- suppression des boîtes aux lettres, des sonnettes,
- changement du règlement de copropriété en ce qui concerne la destination ou la jouissance d'une [partie privative](#), ou la [répartition des charges](#).