

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Quelles sont les règles de vote en assemblée générale de copropriété ?

Les règles de vote en assemblée générale de copropriété diffèrent selon la nature des questions mises à l'ordre du jour.

#### Résolution portant sur les organes de la copropriété

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la résolution soumise au vote.

Règle de vote des résolutions portant sur les organes de la copropriété

##### Décisions

##### Règle de vote

Désignation ou révocation du syndic de copropriété et des membres du conseil syndical Majorité absolue dite de l'article 25

Constitution d'un syndicat secondaire Majorité absolue dite de l'article 25

Délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat de copropriétaires Majorité absolue dite de l'article 25

Toute délégation de pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24 (majorité simple) Majorité absolue dite de l'article 25

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins  $\frac{1}{3}$  des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

#### Résolution portant sur les documents de la copropriété

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la résolution soumise au vote.

Règle de vote des résolutions portant sur les documents de la copropriété

##### Décisions

##### Règle de vote

##### Précision

Adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement Majorité simple dite de l'article 24

Modification ou établissement du règlement de copropriété lorsqu'il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes L'unanimité est exigée lorsqu'elle ne concerne pas la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (par exemple, en cas de changement de destination de l'immeuble) Double majorité dite de l'article 26

La **majorité simple** (dite majorité de l'article 24) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les  $\frac{2}{3}$  des voix des copropriétaires.

#### Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des  $\frac{2}{3}$  de tous les tantièmes ( $\frac{2}{3}$  de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2<sup>nd</sup> vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2<sup>nd</sup> vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins  $\frac{1}{3}$  des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

#### Résolution portant sur les charges de copropriété

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la résolution soumise au vote.

Règle de vote des résolutions portant sur les charges de copropriété

Décisions	Règle de vote	Précision
Modification de la répartition des charges (cas général)	Unanimité	Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité
Modification de la répartition des charges résultant de l'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété	Majorité absolue dite de l'article 25	
Modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives	Majorité absolue dite de l'article 25	
Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation	Majorité absolue dite de l'article 25	
Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation de la loge lorsqu'elle appartient au syndicat de copropriétaires	Double majorité dite l'article 26	L'unanimité est exigée si le règlement de copropriété prévoit que la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins  $\frac{1}{3}$  des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les  $\frac{2}{3}$  des voix des copropriétaires.

#### Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des  $\frac{2}{3}$  de tous les tantièmes ( $\frac{2}{3}$  de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2<sup>nd</sup> vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2<sup>nd</sup> vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins  $\frac{1}{3}$  des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

#### Résolution portant sur les travaux et les équipements

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la résolution soumise au vote.

Règle de vote des résolutions portant sur les travaux et les équipements

Décisions	Règle de vote	Précision
Ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration	Majorité absolue dite de l'article 25	
Décision d'engager le <u>diagnostic technique global de l'immeuble</u> et son mode de réalisation	Majorité simple dite de l'article 24	
Mode d'élaboration du projet de <u>plan pluriannuel de travaux (PPT)</u>	Majorité simple dite de l'article 24	L'adoption de tout ou partie du projet de PPT doit être votée à la majorité absolue dite de l'article 25
Décision d'augmenter le montant de la cotisation annuelle au <u>fonds de travaux</u> en l'absence de plan pluriannuel de travaux	Majorité absolue dite de l'article 25	

Décisions	Règle de vote	Précision
Décision d'équiper les places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, si nécessaire, travaux à réaliser à cet effet	Majorité simple dite de l'article 24	
Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite à la condition qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels	Majorité simple dite de l'article 24	La majorité absolue dite de l'article 25 est exigée si les travaux affectent la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels
Autorisation donnée à 1 ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes à la condition que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants	Majorité simple dite de l'article 24	
Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène	Majorité simple dite de l'article 24	
Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage	Majorité absolue dite de l'article 25	
Installation de compteurs d'eau froide divisionnaire	Majorité absolue dite de l'article 25	
Travaux permettant de munir l'immeuble d'un dispositif d'individualisation des frais de chauffage et présentation des devis élaborés à cet effet	Majorité simple dite de l'article 24	
Travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (comprenant ou non des travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives)	Majorité absolue dite de l'article 25	Lorsque le projet de résolution n'a pas recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de 3 mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité dite de l'article 24
Mode de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire ou un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique	Majorité simple dite de l'article 24	
Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et la préservation de la santé et sécurité physique des occupants, incluant les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux, et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement	Majorité simple dite de l'article 24	

Décisions	Règle de vote	Précision
Mode de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en cas de restauration immobilière, notamment la faculté pour le syndicat de copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné	Majorité simple dite de l'article 24	
Installation d'une station radioélectrique pour le déploiement du réseau radioélectrique ouvert au public ou installation ou modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes	Majorité absolue dite de l'article 25	
Installation ou modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, et réalisation des installations de recharge électrique permettant le comptage individuel pour ces mêmes véhicules	Majorité absolue dite de l'article 25	
La <b>majorité simple</b> (dite majorité de l'article 24 ) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.		
La <b>majorité absolue</b> (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).		
Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2 <sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).		

#### Résolution portant sur la sécurité de l'immeuble

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la résolution soumise au vote.

Règle de vote des résolutions portant sur la sécurité de l'immeuble

Décisions	Règle de vote
Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes	Majorité simple dite de l'article 24
Mode d'ouverture des portes d'accès de l'immeuble	Majorité absolue dite de l'article 25
Autorisation de transmettre aux services du maintien de l'ordre les images réalisés pour la protection des parties communes	Majorité absolue dite de l'article 25
La <b>majorité simple</b> (dite majorité de l'article 24 ) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.	
La <b>majorité absolue</b> (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).	
Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2 <sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).	

#### Résolution portant sur les actes de disposition (vente...) et d'acquisition

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la résolution soumise au vote.

## Règle de vote des résolutions portant sur les actes de disposition (vente...) et d'acquisition

### Décisions

### Règle de vote

Conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties, lorsque ces actes résultent d'obligation légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement des cours communes, autres servitudes ou cession de droits de mitoyenneté

Majorité absolue dite de l'article 25

Acte d'acquisition immobilière et acte de disposition

Double majorité dite de l'article 26

Aliénation des parties communes lorsque la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble

Unanimité (voix de tous les copropriétaires)

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins  $\frac{1}{3}$  des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les  $\frac{2}{3}$  des voix des copropriétaires.

### Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des  $\frac{2}{3}$  de tous les tantièmes ( $\frac{2}{3}$  de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2<sup>nd</sup> vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2<sup>nd</sup> vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins  $\frac{1}{3}$  des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

### Assemblée générale des copropriétaires

#### Questions – Réponses

- Peut-on contester une décision prise en assemblée générale des copropriétaires ?

Toutes les questions réponses

#### Pour en savoir plus

- Copropriété : les majorités de vote lors d'une assemblée générale  
Source : Institut national de la consommation (INC)

#### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 24  
Majorité simple
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25  
Majorité absolue
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 26  
Double majorité ou unanimité
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 42  
Délai pour contester une décision
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 43  
Recours contre la décision
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 18  
Délai pour contester une décision
- Réponse ministérielle du 29 octobre 2019 relative aux travaux d'accessibilité des parties communes



*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*