

## Quelle majorité pour décider lors des assemblées générales des copropriétés ?

Lors de l'assemblée générale les décisions sont votées, chaque copropriétaire a le droit de voter. Il dispose d'un nombre de voix correspondant à son lot (les tantièmes). La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre. La loi A.L.U.R. du 24 mars 2014 (et ses décrets d'application) a assoupli certaines règles de majorité afin de faciliter le vote de travaux.

la majorité simple	pour quoi faire
<p>C'est la majorité des voix <u>exprimées</u> des copropriétaires présents et représentés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abstentions ne sont pas prises en compte</li> <li>- les absents sont réputés non opposants</li> </ul> <p>exemple :</p> <p>total des voix 1000/1000 absents 400/1000 présents et représentés 600/1000 abstention 145/1000 exprimés 455/1000 majorité exprimée = <math>[(455:2)+1] = 228/1000</math> pour 229/1000 contre 226/1000</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>décision adoptée</u> car elle a obtenu plus de 228/1000</p> <p style="text-align: center;"><b>article 24</b></p>	<p>a) les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux,</li> <li>- permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,</li> </ul> <p>b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic,</p> <p>c) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné,</p> <p>d) les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,</p> <p>e) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,</p> <p>f) les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe,</p> <p>g) la décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation,</p> <p>h) les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes,</p> <p>i) la décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.</p>
<p><b>article 24-1</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'examen de toute proposition commerciale lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique.</li> <li>- par dérogation au h) de l'article 25.</li> </ul>
<p><b>article 24-2</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'examen de toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un tel réseau ouvert au public dans le respect des articles L.33-6 et L.34-8-3 du code des postes et des communications électroniques.</li> <li>- donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées à l'alinéa précédent.</li> <li>- par dérogation au h) de l'article 25.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>article 24-3</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique.</li> <li>- donner mandat au conseil syndical ou au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.</li> <li>- par dérogation au h) de l'article 25.</li> </ul>
<p>Si une décision n'est pas adoptée à la majorité absolue de l'article 25 mais si :</p> <p>1 - le projet a recueilli au moins <math>\frac{1}{3}</math> des voix de <b>tous</b> les copropriétaires  exemple :  total des voix = 1000/1000  <math>\frac{1}{3}</math> des voix = 1000/3 = 334/1000  majorité absolue = [1000 : 2]+1 = 501/1000  présents et représentés = 800/1000  absents 200/1000  abstention 300/1000  pour 500/1000  contre 0/1000  décision rejetée elle a obtenu moins de 501/1000 mais plus de 334/1000</p> <p>la même assemblée peut immédiatement se prononcer par un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24  second vote  abstention 300/1000  exprimés 500/1000  majorité pour le 2<sup>nd</sup> vote = [500:2]+1 = 251/1000  pour 300/1000  contre 200/1000  <u>décision adoptée</u>  car elle a obtenu plus de 251/1000</p> <p>2 - le projet n'a pas recueilli <math>\frac{1}{3}</math> des voix de <b>tous</b> les copropriétaires :  une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de 3 mois pourra décider à la majorité simple de l'article 24</p> <p style="text-align: center;"><b>article 25-1</b></p>	<p>a) déléguer le pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile,</p> <p>b) autoriser certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci,</p> <p>c) désigner ou révoquer le syndic et les membres du conseil syndical,</p> <p>d) fixer les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,</p> <p>e) modifier la répartition des charges visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,</p> <p>f) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, réaliser des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes (décret n°1342 du 3 décembre 2012),</p> <p>g) supprimer des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène,</p> <p>h) installer une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ; installer ou modifier une antenne collective ou un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors que cela porte sur des parties communes,</p> <p>i) autoriser en permanence la police ou la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes,</p> <p>j) installer ou modifier des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que réaliser des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules,</p> <p>k) installer des compteurs divisionnaires d'eau froide,</p> <p>l) installer des compteurs individuels d'énergie thermique ou des répartiteurs de frais de chauffage,</p> <p>m) autoriser la transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L.126-1-1 du code de la construction et de l'habitation.</p>
<p style="text-align: center;"><b>article 28 (II et III)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés (en présence de plusieurs bâtiments, si la division de la propriété du sol est possible).</li> </ul>

la majorité absolue	pour quoi faire
<p><b>article 18-1 AA</b></p>	<p>- dans les immeubles à destination <u>totale</u> autre que d'habitation (<u>si</u> le syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales) pour déroger à l'article 18 et définir avec le syndic ses missions, ses honoraires, la durée de son mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.</p>
<p><b>article 21</b></p>	<p>sauf dans le cas des syndicats coopératifs, décider par une délibération spéciale de ne pas instituer un conseil syndical.</p>
<p>C'est la majorité des voix (antièmes) de <u>tous</u> les copropriétaires (absents, présents et représentés).</p> <p>Exemple : total des voix 1000/1000 majorité = <math>[1000:2]+1 = 501/1000</math> présents et représentés 800/1000 absents 200/1000 abstention 300/1000 exprimés 500/1000 pour 500/1000 contre 0/1000</p> <p><u>décision rejetée</u> elle n'a pas obtenu au moins 501/1000</p> <p><b>article 25</b></p>	<p>a) déléguer le pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, déléguer le pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile,</p> <p>b) autoriser certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci,</p> <p>c) désigner ou révoquer le syndic et les membres du conseil syndical,</p> <p>d) fixer les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,</p> <p>e) modifier la répartition des charges visées à l'article 10 (alinéa 1) rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,</p> <p>f) sauf s'ils relèvent de la majorité simple de l'article 24, réaliser des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes (décret n° 1342 du 3 décembre 2012),</p> <p>g) supprimer des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène,</p> <p>h) installer une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ; installer ou modifier une antenne collective ou un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors que cela porte sur des parties communes,</p> <p>i) autoriser en permanence la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes,</p> <p>j) installer ou modifier des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules,</p> <p>k) installer des compteurs divisionnaires d'eau froide,</p> <p>l) installer des compteurs individuels d'énergie thermique ou des répartiteurs de frais de chauffage,</p> <p>m) autoriser la transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L.126-1-1 du code de la construction et de l'habitation,</p> <p>n) l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration,</p> <p>o) demander l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.</p> <p>- aussi pour : *dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat, si le syndic est un professionnel, *choix de la banque tenant les comptes du syndicat.</p>
<p><b>article 26-4 (alinéas 2 et 3)</b></p>	<p>- souscrire un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés, - souscrire un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.</p>
<p><b>article 28 (I et IV)</b></p>	<p>- décider de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif en cas de division en volumes.</p>
<p><b>article 29 (alinéa 4 - 1<sup>ère</sup> phrase)</b></p>	<p>- adhérer à une union de syndicats (groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun) constituée ou à constituer.</p>
<p><b>article 30</b></p>	<p>- décider toute amélioration (transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou création de tels locaux), à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble.</p> <p>- répartir le coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36.</p> <p>- répartir les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.</p>

la double majorité	pour quoi faire
<p align="center"><b>article 21 (alinéa 12)</b></p> <p>C'est la <u>majorité</u> de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) <u>et</u> représentant au moins <math>\frac{2}{3}</math> des voix (tantièmes) de <u>tous</u> les copropriétaires.  exemple :  syndicat composé de 10 copropriétaires (= 10 lots), majorité = <math>[10:2]+1 = 6</math>  total des voix 1000/1000, <math>\frac{2}{3}</math> des voix = (667/1000)  présents et représentés 750/1000 soit au moins <math>\frac{2}{3}</math> des voix (667/1000)  abstention 2 copropriétaires représentant 85/1000, contre 0/1000  exprimés 6 copropriétaires, pour 665/1000  <u>décision rejetée</u>  car même si elle a été votée par la majorité des copropriétaires  elle n'a pas obtenu au moins 667/1000</p> <p align="center"><b>article 26 (alinéa 1)</b></p>	<p>sauf dans le cas des syndicats coopératifs, décider par une délibération spéciale, d'instituer un conseil syndical.</p> <p>a) réaliser des actes d'acquisition immobilière et des actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d),  b) modifier ou établir le règlement de copropriété s'il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,  c) définir les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles (en cas de fermeture totale de l'immeuble celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété),  d) supprimer le poste de concierge ou de gardien et aliéner le logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat (les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale).  - décider de se dispenser du conseil syndical.</p>
<p align="center"><b>article 29 (alinéa 4 - 2<sup>ème</sup> phrase)</b></p>	<p>- se retirer de l'union de syndicats (groupement doté de la personnalité civile dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun) constituée ou à constituer.</p>

l'unanimité	pour quoi faire
<p>C'est l'unanimité de <u>tous</u> les copropriétaires sans exception.  exemple :  total des voix 1000/1000, majorité = 1000/1000  présents et représentés 980/1000, exprimés 980/1000  abstention 0/1000, contre 0/1000, pour 980/1000  <u>décision rejetée</u>  car elle n'a pas obtenu 1000/1000</p> <p align="center"><b>article 11</b></p>	<p>- modifier la répartition des charges, hors le cas prévu à l'article 25 e).</p>
<p align="center"><b>article 26 (alinéas 2 et 4)</b></p>	<p>- décider d'aliéner des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.  - décider de supprimer le poste de concierge ou de gardien et d'aliéner le logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives.</p>
<p align="center"><b>article 26-3</b></p>	<p>- décider d'aliéner des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci.</p>
<p align="center"><b>article 26-4 (alinéa 1)</b></p>	<p>si les travaux ou les acquisitions ont été régulièrement votés,  - décider de souscrire un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux concernant les parties communes (ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives), soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat.</p>