

# Particuliers

## 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

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 <a href="https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2589">règlement de copropriété (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2589)</a>		Majorité simple dite de l'article 24
rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement		
Modification ou établissement du règlement de copropriété lorsqu'il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes	Double majorité dite de l'article 26	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)

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 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 2/3 de tous les tantièmes ( $2/3$  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 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 résultant d'un changement de l'usage d'une partie privative		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**

Ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration

Majorité absolue dite de l'article 25

Décision d'engager le [diagnostic technique global de l'immeuble](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32059) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32059>) et son mode de réalisation

Majorité simple dite de l'article 24

Mode d'élaboration du projet de [plan pluriannuel de travaux \(PPT\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F36760) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F36760>)

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 [fonds de travaux](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F34026) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F34026>) en l'absence de plan pluriannuel de travaux

Majorité absolue dite de l'article 25

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
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		Majorité absolue dite

communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes	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 **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 **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 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 **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 **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 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).

#### Questions - Réponses

➤ [Peut-on contester une décision prise en assemblée générale des copropriétaires ?](#)

(<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F35288>)

#### Pour en savoir plus



[Copropriété : les majorités de vote lors d'une assemblée générale](http://www.inc-conso.fr/content/copropriete-les-majorites-de-vote-lors-dune-assemblee-generale) (<http://www.inc-conso.fr/content/copropriete-les-majorites-de-vote-lors-dune-assemblee-generale>)

Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?



[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/) (<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>)

Textes de référence



[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 24](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047299294) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000047299294](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047299294))

Majorité simple



[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313590)  
([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313590](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313590))

Majorité absolue



[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 26](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313599](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599))

Double majorité ou unanimité



[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 42](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039329680](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680))

Délai pour contester une décision



[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 43](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313649) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313649](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313649))

Recours contre la décision



[Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 18](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078697)  
([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042078697](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078697))

Délai pour contester une décision



[Réponse ministérielle du 29 octobre 2019 relative aux travaux d'accessibilité des parties communes](http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-21565QE.htm)  
(<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-21565QE.htm>)