



Accueil > Vous êtes propriétaire > Copropriété > Assemblée générale > Quelle majorité pour décider ?

Quelle majorité pour décider ?

À jour au 27 mars 2014

Lors de l'assemblée générale des décisions sont votées. Chaque copropriétaire a le droit de voter. Il dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, à la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a assoupli les règles de majorité afin de faciliter le vote de travaux. Ces nouvelles règles sont figurées au tableau ci-dessous.

La majorité simple : article 24	Exemples
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.</p> <p>En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">• un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000°• sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000°• s'abstiennent : 150/1000°• votent pour : 250/1000°• votent contre : 200/1000°• majorité requise $[450 : 2] + 1 = 226 / 1000°$: la décision est adoptée.	<ul style="list-style-type: none">• Adoption du budget prévisionnel• Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus• Organisation et fonctionnement du conseil syndical• Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants• Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif• Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires constatées depuis son établissement• Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police• Travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels : pose d'une rampe..• Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais• Décision de réaliser un diagnostic technique global
La majorité absolue : article 25	Exemples
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.</p> <p>Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :</p> <ul style="list-style-type: none">• Si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant, le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24)• Si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de trois mois peut décider à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24). <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">• un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000°• sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000°• sont absents : 400/1000°	<ul style="list-style-type: none">• Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires• Désignation et révocation des membres du conseil syndical• Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire• Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse• Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble : passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade• Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble• Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.• Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage• Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène• Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble : interphone, digicode...

<ul style="list-style-type: none"> • s'abstiennent : 150/1000° • votent pour : 350/1000° • votent contre : 100/1000° • majorité requise $[1000^{\circ} : 2] + 1 = 501/1000^{\circ}$: la décision n'est pas adoptée. <p>Toutefois, si le projet a recueilli au moins 1/3 des voix, la décision peut faire l'objet d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24) lors de la même assemblée générale.</p>	<p>...interphone, ascenseur...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts • Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration • Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation
<p>La double majorité : article 26</p>	<p>Exemples</p>
<p>C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un syndicat composé de 12 copropriétaires et dont le total des voix est de 1200/1200° • sont présents et représentés à l'assemblée 10 copropriétaires, soit 1000/1200° des voix • s'abstient : 1 copropriétaire : 100/1200° • votent pour 10 copropriétaires : 1000/1200° • votent contre 1 copropriétaire : 100/1200° • majorité requise : <ul style="list-style-type: none"> • majorité de tous les copropriétaires = 12 copropriétaires : $2 = 6+1 = 7$ • détenant les 2/3 des voix = $2/3$ de $1200^{\circ} = 800$ <p>La décision est adoptée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties commune • Décision de se dispenser de conseil syndical • Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble • La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté lorsqu'il appartient au syndicat
<p>L'unanimité</p>	<p>Exemples</p>
<p>Les décisions les plus importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000° • sont présents et représentés à l'assemblée, soit 1000/1000° des voix • s'abstienne : 0 copropriétaire : 0/1000° • votent pour : 1000/1000° • votent contre : 0/1000° • majorité requise : 1000/1000° <p>La décision est adoptée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage • Aliénation des parties communes • Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat pour la réalisation de travaux votés concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif (sauf lorsque les copropriétaires n'ont pas tous recours à l'emprunt ou lorsqu'il a pour unique objet le préfinancement de subventions publiques) • Suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété • Modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale

Lire aussi sur le sujet Assemblée générale

- [Assemblée générale](#)
- [Déroutement de l'assemblée](#)
-
-