

# [NOTE RÉCAPITULATIVE]

## LES MAJORITÉS EN COPROPRIÉTÉ

### 1. Les différentes majorités

Rappel préalable : **1 voix = 1 tantième**

Sauf indication contraire, tous les articles cités sont ceux de la loi du 10 juillet 1965.

*Attention, la liste n'est pas exhaustive et d'autres textes peuvent prévoir des majorités spécifiques pour certaines décisions.*

#### 1.1. La majorité simple

La majorité simple correspond à la majorité des voix **exprimées** des copropriétaires **présents, représentés** ou ayant voté **par correspondance**. La plupart des décisions concernées par cette majorité sont visées à l'article 24.

#### 1.2. La majorité absolue

La majorité absolue correspond à la majorité des voix de **tous** les copropriétaires (présents, représentés et absents). L'article 25-1 prévoit une majorité de rattrapage. Il dispose : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »



#### 1.3. La double majorité

La double majorité correspond à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Il s'agit d'une double majorité car on prend en compte le nombre de personnes + le nombre de tantièmes.

L'article 26-1 prévoit une majorité de rattrapage. Il dispose : « lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »



## 2. Les majorités par type de décisions

Par principe, lorsque la décision n'est pas visée spécifiquement dans un article, elle est votée à la majorité simple : « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. » (art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

MAJORITÉ	ARTICLE	DÉCISION
<b>LES TRAVAUX EN PARTIE COMMUNE - GÉNÉRAL</b>		
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration
<b>LES TRAVAUX INDISPENSABLES À LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ</b>		
MAJORITÉ SIMPLE	ART. 24	<b>Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble</b> ainsi qu'à <b>la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants</b> ✓ Stabilité de l'immeuble ✓ Mise en conformité des logements (salubrité, sécurité, équipement)
		Les travaux <b>rendus obligatoires en vertu d'un arrêté</b> de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique
		Les travaux imposés dans le cadre d'un <b>périmètre de restauration immobilière</b>
		<b>La suppression vide-ordures</b> pour des impératifs d'hygiène
<b>LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE</b>		
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	<b>Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre</b>
		Ces travaux peuvent comprendre <b>des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives</b> 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 dix années précédentes.
<b>LES TRAVAUX EN PARTIE PRIVATIVE</b>		
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	<b>Autorisation de travaux privés affectant les parties communes/l'esthétique</b> L'autorisation donnée à 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.
		<b>Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives</b> 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 dix années précédentes → voir aussi travaux d'économie d'énergie
	ART. 25.2	<b>La décision de s'opposer à des travaux d'accessibilité du logement</b> Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, <b>s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.</b>

## LES BORNES DE RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

MAJORITÉ SIMPLE	ART. 24	<p><b>L'application du droit à la prise individuel</b></p> <p>La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé <b>à usage privatif</b> avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser <b>l'étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes</b> aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.</p>
	ART. 24-5-1	<p><b>Installation de bornes avec le portage par le gestionnaire du réseau</b></p> <p>La décision de conclure une convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du code de l'énergie.</p>
		<p><b>Installation de bornes avec le portage par un opérateur</b></p> <p>La décision de conclure une convention avec un opérateur d'infrastructures de recharge ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p>
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	<p><b>L'installation de bornes de recharge de véhicules électrique par la copropriété (hors portage)</b></p> <p>L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.</p>

## LES AUTRES TRAVAUX

MAJORITÉ SIMPLE	ART. 24	Les travaux <b>rendus obligatoires</b> en vertu de dispositions législatives ou réglementaires
		Les <b>travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite</b> , sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels
		L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais <b>les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes</b> , sous réserve 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 ABSOLUE	ART. 25	<p><b>L'installation d'une station radioélectrique</b> nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public</p> <p>L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un <b>réseau de communications électroniques interne</b> à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes.</p>
		<p><b>Individualisation de la consommation d'eau</b></p> <p>La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.</p>

## LES ÉTUDES

MAJORITÉ SIMPLE	ART. 24	La décision d'engager un <b>DTG</b>
	ART. 14-2	Les <b>modalités d'élaboration</b> du <b>Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)</b>
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 14-2	<b>Approbation</b> du <b>Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)</b>

## LES EMPRUNTS

UNANIMITÉ		<b>Emprunt collectif pour financer des travaux</b> La souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.
MAJORITÉ IDENTIQUE À CELLES POUR LES TRAVAUX	ART. 26-4	<b>Emprunt collectif pour préfinancer des subventions</b> La souscription d'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.
		<b>Emprunt avec adhésion volontaire (Copro 100)</b> La souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

## ACCÈS À LA COPROPRIÉTÉ ET SÉCURITÉ

MAJORITÉ SIMPLE	ART. 24	L'autorisation permanente accordée à <b>la police municipale</b> de pénétrer dans les parties communes (NB : depuis novembre 2021, cette autorisation ne concerne que la police municipale, les services de secours et les pompiers n'ont pas besoin de bénéficier d'une autorisation préalable)
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	Les <b>modalités d'ouverture</b> des portes d'accès aux immeubles
		<b>Transmission des images de télésurveillance aux services du maintien de l'ordre</b> L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les 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.

## LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - GÉNÉRAL

MAJORITÉ SIMPLE	ART. 24	<b>Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires</b> par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement
DOUBLE MAJORITÉ	ART. 26	La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes
UNANIMITÉ		L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

## LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT - RÉPARTITION DES CHARGES

UNANIMITÉ	ART. 11	<b>Principe</b> La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.
MÊME MAJORITÉ QUE LA DÉCISION		Lorsque des <b>travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition</b> 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.
MAJORITÉ SIMPLE		<b>En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot</b> , la répartition des charges entre ces fractions, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un <b>changement de l'usage</b> d'une ou plusieurs parties privatives
		<b>Comptage eau froide</b> L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	<b>Comptage eau froide</b> L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.
		<b>Individualisation des contrats d'eau</b> La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

## CESSION DE PARTIES COMMUNES

MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	<b>Les modalités de cession obligatoire de parties communes</b> Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, <b>lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires</b> telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
DOUBLE MAJORITÉ	ART. 26	<b>La cession de parties communes sans porter atteinte à la destination de l'immeuble</b> Les actes d'acquisition immobilière et les actes de <b>disposition</b> autres que ceux visés ci-dessus.
<b>UNANIMITÉ</b>		<b>La cession de parties communes en portant atteinte à la destination de l'immeuble</b> L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

## LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 25	<b>La délégation de pouvoir pour un acte ou décision de l'art. 24</b> Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre.
		La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du <b>conseil syndical</b>
		La délégation de pouvoir au <b>président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire</b> contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires
DOUBLE MAJORITÉ	ART. 26	<b>Suppression poste de concierge sans porter atteinte à la destination de l'immeuble</b> La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du 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
		<b>Suppression poste de concierge en portant atteinte à la destination de l'immeuble</b> 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, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 27	<b>Création d'un syndicat secondaire</b> Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.
MAJORITÉ ABSOLUE	ART. 14-2-1	<b>Fonds de travaux</b> - Montant
MÊME MAJ. QUE TRAVAUX		<b>Fonds de travaux</b> - Affectation des sommes disponibles

- + Des règles spécifiques pour **la scission de copropriété**
- + Des règles spécifiques pour **les petites copropriétés**  
(moins de 10 lots ou moins de 15 000 € de budget annuel)
- + Tout un régime spécifique pour **les copropriétés à deux**