
<https://www.anil.org/majorite-decision-assemblee-generale-copropriete/>

Accueil / Vous êtes propriétaire / Copropriété / Assemblée générale / Les règles de majorité pour décider en assemblée générale de copropriété

Les règles de majorité pour décider en assemblée générale de copropriété

À jour de la loi ELAN du 23 novembre 2018

Lors de l'Assemblée générale (AG) **des décisions sont votées**. Chaque copropriétaire a le droit de voter. Il dispose d'un nombre de voix correspondant à sa [quote-part](#) de parties communes. La loi du 10 juillet 1965 prévoit différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

La majorité simple : article 24

C'est la majorité des voix ([tantièmes](#)) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'AG. Pour le calcul de cette majorité, les **abstentionnistes** ne sont **pas pris en compte**. En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité simple les décisions ayant recueilli une majorité de votes **POUR** et, comme rejetées, celles ayant obtenu une majorité de votes **CONTRE**.

Pour mieux comprendre

- Un immeuble en copropriété comporte 1 000 tantièmes.
- Au moment de l'AG, les voix des copropriétaires présents ou ayant donné mandat représentent 600/1 000^{ème}.
- Une résolution relevant de la majorité simple est soumise au vote des copropriétaires. Elle obtient :
 - 150/1000^{ème} d'abstention,
 - 250/1000^{ème} de votre POUR,
 - 200/1000^{ème} de votre CONTRE.
- Pour être adoptée, la résolution doit obtenir un nombre de voix POUR supérieur au CONTRE.

La décision est adoptée.

Exemples

- *L'adoption du budget prévisionnel.*
- *L'approbation annuelle des comptes et de l'activité du [syndic](#), vote du quitus. L'organisation et fonctionnement du [conseil syndical](#).*
- *Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants.*
- *Le remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif.*
- *L'adaptation du [règlement de copropriété](#) aux évolutions législatives et réglementaires constatées depuis son établissement.*
- *Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par la loi (isolation par l'extérieur à l'occasion d'un ravalement par exemple), par une disposition réglementaire ou par un arrêté de police concernant la sécurité ou la salubrité publique).*
- *Les 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, ...*
- *Les travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais.*

- *La décision de réaliser un diagnostic technique global.*

À savoir

La loi ELAN supprime la catégorie des travaux d'« opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique ». Depuis le 25 novembre 2018, ce type de travaux est décidé à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 au titre de travaux d'économies d'énergie ou de réduction d'émission de gaz à effet de serre. Mais le vote intervient toujours à la majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965 lorsqu'une loi, une disposition réglementaire ou un arrêté de police sur la sécurité ou sur la salubrité publique rend la réalisation des travaux obligatoires (par exemple, une isolation par l'extérieur à l'occasion d'un ravalement rendue obligatoire avec l'article R.131-28-7 du CCH).

La majorité absolue : article 25

C'est la majorité des voix ([tantièmes](#)) de tous les copropriétaires **présents, représentés et absents**. Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses :

- si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer immédiatement à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés) ;
- si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai maximal de trois mois peut décider à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

Pour mieux comprendre

- La décision n'est pas adoptée lors du premier vote.
Mais comme le projet a recueilli **au moins 1/3 des voix**, la résolution peut faire l'objet d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés) lors de la même AG. La décision est donc adoptée car le nombre de voix POUR est supérieur au CONTRE.
- Pour être adoptée, la résolution doit obtenir le vote favorable de tous les copropriétaires avec 1 000 / 1 000^{ème} (soit 100 % des voix).

La décision est adoptée.

Exemples

- La désignation et la révocation du *syndic*, approbation de son contrat précisant ses honoraires.
- La désignation et révocation des membres du *conseil syndical*.
- Les *travaux d'économie d'énergie* dont les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire.
- Le ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse.
- L'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.
- L'installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble.
- La dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage.
- La suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène.
- L'installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble : interphone, digicode,...
-

Les travaux de transformation, d'addition ou d'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.

- *La répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration.*
- *La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.*

La double majorité : article 26

C'est la **majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents)** détenant les deux tiers des voix ([tantièmes](#)).

Pour mieux comprendre

- Un immeuble en copropriété comporte 12 propriétaires et 1 200 tantièmes.
- Au moment de l'AG, les voix des 10 copropriétaires présents ou ayant donné mandat représentent 1 000/1 200^{ème}.
- Une résolution relevant de la double majorité est soumise au vote des copropriétaires. Elle obtient :
 - 100/1 200^{ème} d'abstention pour 1 copropriétaire
 - 800/1 200^{ème} de vote POUR 8 copropriétaires 100/1 200^{ème} de vote CONTRE pour 1 copropriétaire
- Pour être adoptée, la résolution doit obtenir le vote favorable d'au moins 7 copropriétaires avec 800 /1 200^{ème} (soit 2/3 du total des voix).

La décision est adoptée.

Exemples

- La modification du [règlement de copropriété](#) concernant la jouissance, l'usage et l'administration des

parties commune.

- La décision de se dispenser de *conseil syndical*.
- L'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

L'unanimité

Les **décisions les plus importantes requièrent l'unanimité** de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

Pour mieux comprendre :

- Un immeuble en copropriété comporte 1000/1000^{ème}.
- Au moment de l'AG, les voix des copropriétaires présents ou ayant donné mandat représentent 1 000/1 000^{ème}.
- Une résolution relevant de l'unanimité est soumise au vote des copropriétaires. Elle obtient :
 - aucune abstention,
 - 1 000/1 000^{ème} de vote POUR,
 - aucun vote CONTRE.
- Pour être adoptée, la résolution doit obtenir le vote favorable de tous les copropriétaires avec 1 000 /1 000^{ème} (soit 100 % des voix).

La décision est adoptée.

Exemples

- *La suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage.*
 - *L'aliénation des parties communes.*
 - *La 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).*
 - *La suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété.*
 - *La modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'AG.*
-

Pour en savoir plus sur les travaux

[Comment procéder pour réaliser des travaux en copropriété ?](#)

[Comment réaliser des travaux d'économies d'énergie ?](#)

[Quelles majorités pour décider des travaux ?](#)

[Comment financer des travaux en copropriété ?](#)