

## Les majorités requises lors d'un vote en Assemblée Générale

L'adoption par l'Assemblée Générale des copropriétaires de résolutions inscrites à l'ordre du jour, requiert une majorité plus ou moins importante selon la nature de la décision soumise au vote. A cet effet, trois majorités sont prévues par la loi du 10 Juillet 1965 :

- la majorité simple de l'article 24
- la majorité absolue de l'article 25
- la double majorité de l'article 26

Le vote à l'unanimité visé à l'article 26 de cette même loi, est requis pour les décisions ayant le plus d'impact sur les droits des copropriétaires.

- **La majorité simple ou majorité des présents et des représentés (article 24 loi du 10 juillet 1965).**

Il s'agit de la majorité la plus facile à obtenir. Elle correspond à la majorité des voix exprimées des seuls copropriétaires présents à l'assemblée générale et de ceux ayant donné un mandat pour être représentés.

Il n'est pas tenu compte des abstentionnistes dans le décompte des voix.

L'assemblée vote à cette majorité pour tous les actes d'administration courante.

Ex : approbation des comptes, vote du budget prévisionnel, élection du président de l'AG, mandater le syndic pour agir en justice...

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes

de l'immeuble, nécessaires pour maintenir l'immeuble et ses installations en état de fonctionnement, sont également votés à cette majorité.

La loi ALUR a assoupli certaines décisions qui relevaient de la majorité absolue et qui sont désormais régies par l'article 24.

Ex : les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées.

**D'une manière générale, chaque fois que la loi n'a pas prévu une majorité plus contraignante, l'assemblée statue à la majorité de l'article 24.**

- **La majorité absolue ou majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).**

L'ensemble des voix des copropriétaires est prise en compte y compris celles des absents et des non représentés à l'assemblée.

Cette majorité vise à voter des travaux ou modifications relevant de tâches plus importantes que la gestion courante.



Ex : désignation et révocation d'un membre du conseil syndical et du syndic, modification de charges suite à la modification de l'usage d'une partie privative, procéder à la scission de la copropriété en plusieurs éléments, travaux réalisés par un copropriétaire en vue d'une amélioration affectant les parties communes de l'immeuble ou l'aspect extérieur ...

Elle est souvent difficile à obtenir. Si elle n'est pas atteinte, deux hypothèses sont envisagées :

→ la délibération a recueillie au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires : La loi (article 25-1) autorise les copropriétaires à procéder à un second vote à la majorité simple de l'article 24 au cours de la même assemblée. La délibération peut également être inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure (art 19 du décret de 1967).

→ la délibération n'a pas recueillie le tiers des voix des copropriétaires : Un second vote aura lieu si l'assemblée le souhaite, mais au cours d'une assemblée spéciale convoquée dans un délai de trois mois.

Depuis la loi Alur, certains travaux dont les travaux d'amélioration, de transformations ; les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, de réalisation des travaux et études nécessaires à cette individualisation, ne peuvent plus bénéficier d'un second vote à la majorité simple.

## • La double majorité (article 26 de la loi du 26 juillet 1965)

Les résolutions sont votées à la majorité des copropriétaires qui représentent au moins les deux tiers des voix.

On parle de double majorité car la décision doit à la fois obtenir :

-la majorité des copropriétaires présents physiquement lors de l'assemblée

-les deux tiers des voix du syndicat, que les copropriétaires soient présents ou non.

Cette majorité concerne les décisions modifiant l'organisation ou le fonctionnement de la copropriété.

Ex : modification ou établissement du règlement de copropriété, achat ou vente de parties communes sans atteinte à la destination de l'immeuble

...

Les travaux d'amélioration, ceux apportant un élément de confort nouveau à l'immeuble, sont votés à la double majorité.

L'absentéisme lors des assemblées générales rendant cette majorité difficile à atteindre, la double majorité peut être assouplie notamment pour les travaux d'amélioration (cf. article 26-c).

Si le projet n'obtient pas la double majorité mais qu'il recueille l'approbation de la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou



**Confédération Générale du Logement**

29, rue des cascades, 75020, Paris

☎ 01 40 54 60 80 - @ : [info@lacgl.fr](mailto:info@lacgl.fr)

[www.lacgl.fr](http://www.lacgl.fr)

représentés à l'assemblée, une seconde assemblée statuant à une majorité double assouplie, est convoquée.

- **L'unanimité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965)**

L'unanimité s'entend du consentement de l'ensemble des copropriétaires. Cette majorité concerne les décisions qui portent atteintes aux droits des copropriétaires.

Ex : achat ou vente des parties communes portant atteinte à la destination de l'immeuble, suppression du poste de concierge ou de gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété modification de la répartition de charges (sans autre décision préalable).



**Confédération Générale du Logement**

29, rue des cascades, 75020, Paris

☎ 01 40 54 60 80 - @ : [info@lacgl.fr](mailto:info@lacgl.fr)

[www.lacgl.fr](http://www.lacgl.fr)