





LES MAJORITES EN ASSEMBLEE GENERALE – COPROPRIETES A 2

Précisions préalables

- ✓ Le nombre de voix équivaut au nombre de tantièmes de chaque copropriétaire.
- ✓ Lorsque l'on parle de majorité, il faut dépasser les 50% (donc 51% ou 50.5%).
- ✓ Les articles dont il est fait mention sont tous ceux de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La décision peut être prise par...	Article « classique »	Décision
Tout copropriétaire	Article 24	<p>TRAVAUX DE CONSERVATION DE L'IMMEUBLE – MEME NON URGENTS « Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants. » Notamment 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.</p>
Le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix	Article 24 (Majorité des tantièmes présents, représentés ou ayant voté par correspondance)	<p>MAJORITE PAR DEFAUT « 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. »</p>
		<p>TRAVAUX OBLIGATOIRES « Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic » → arrêtés de péril, d'insalubrité... Également pour les travaux rendus obligatoires par une déclaration d'utilité publique.</p> 
		<p>TRAVAUX D'ACCESSIBILITE « Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels » → rampe d'accès, abaissement de boîtes aux lettres...</p>
		<p>LA SUPPRESSION DES VIDE-ORDURES « La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène »</p>
		<p>LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE « Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. » Aussi pour la mise à jour loi ELAN et loi 3DS sur la concrétisation de parties communes spéciales, de parties communes à jouissance privative ou du lot transitoire.</p>
		<p>DTG Décision d'engager le Diagnostic Technique Global et ses modalités d'exécution.</p> 

Le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix	Article 24 (Majorité des tantièmes présents, représentés ou ayant voté par correspondance)	ACCES POLICE MUNICIPALE « L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes » Depuis novembre 2021, il n'est plus besoin de voter un accès à la police nationale, à la gendarmerie et aux pompiers , la loi leur en donne automatiquement l'autorisation.	
		RECHARGES DES VEHICULES ELECTRIQUES (équipement bornes) Le droit à la prise individuel : « La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 » (étude de faisabilité d'installation de bornes de recharges) Les installations collectives (article 24-5-1) : conclusion d'une convention avec le gestionnaire de réseau ou un opérateur d'infrastructures de recharge, ayant pour objet l'installation sans frais pour le syndicat d'une borne de recharge collective. → Pour alimentation, voir article 25	
		AUTORISATION A UN COPROPRIETAIRE DE CREER UN STATIONNEMENT POUR VELO SUR LES PARTIES COMMUNES « L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes , 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. »	
	Article 11	MODIFICATION DES TANTIEMES SUITE A UNE DIVISION DE LOT « En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. » → Si la modification fait suite à un changement d'usage et non une division du lot, voir majorité de l'article 25	
	Article 18	SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE « le syndic est chargé [...] de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. »	
Le copropriétaire détenant au moins 2/3 des voix	Article 25 (Majorité de tous les tantièmes du syndicat des copropriétaires)	SYNDIC « La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical »	
	Article 25 (Majorité de tous les tantièmes du syndicat des copropriétaires)	DELEGATION DE DECISION OU D'ACTION AU CONSEIL SYNDICAL, AU SYNDIC OU A TOUTE PERSONNE « 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. » TRAVAUX PRIVATIF AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES « 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 »	

<p>Le copropriétaire détenant au moins 2/3 des voix</p>	<p>Article 25</p> <p>(Majorité de tous les tantièmes du syndicat des copropriétaires)</p>	<p>CONSEIL SYNDICAL – NON OBLIGATOIRE</p> <p>« La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical »</p>
		<p>CONDITIONS DES ACTES DE DISPOSITION OBLIGATOIRES</p> <p>« Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté »</p> <p>→ acte de disposition = vente, donation ou destruction d'une partie commune.</p>
		<p>MODIFICATION DES TANTIEMES SUITE A UN CHANGEMENT D'USAGE DE PARTIE PRIVATIVE</p> <p>« La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives »</p> <p>→ Répartition des charges = tantièmes ou grilles de répartition</p> <p>→ Si la modification fait suite à une division du lot et non un changement d'usage, voir majorité de l'article 24</p>
		<p>TRAVAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> « Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives 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. » « L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration » + la modification des tantièmes qui accompagne les travaux (addition par exemple) (art. 11)
		<p>SECURITE</p> <ul style="list-style-type: none"> « Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété » « 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 » → transmission des images de vidéosurveillance en temps réel, dès que les circonstances l'exigent et pour une durée limitée au temps nécessaire à l'intervention des services des forces de l'ordre.
		<p>STATIONS ET ANTENNES RADIO</p> <p>« L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes. »</p>
		<p>ACTION EN JUSTICE CONTRE LE SYNDIC</p> <p>« La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires »</p>



<p>Le copropriétaire détenant au moins 2/3 des voix</p>	Article 25	<p>BORNES DE RECHARGES DE VEHICULES ELECTRIQUES (installations électriques d'alimentation) <i>« 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. »</i> → Pour la borne en elle-même, voir l'article 24</p>	 
		<p>REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET DE CHAUFFAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires • L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage • La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation 	
	Article 18	<p>CONFIER LES ARCHIVES A UNE ENTREPRISE SPECIALISEE <i>« La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. »</i></p> <p>CHOIX DE LA BANQUE POUR LA COPROPRIETE Le syndic est chargé <i>« d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. »</i></p>	
Article 28	<p>CREATION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE Sur demande du ou des bâtiments en question, scission du syndicat principal en syndicats secondaires. → Pour la modification des tantièmes qui en découle, majorité de l'article 24</p>		
<p>La moitié des membres du syndicat des copropriétaires représentant les 2/3 des tantièmes</p>	Article 26	<p>ACTES DE DISPOSITION → sans atteinte destination immeuble <i>« Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ».</i> <u>Rappel n°1</u> : acte de disposition = vente, donation, destruction... <u>Rappel n°2</u> : actes de disposition visés à l'article 25 d = les actes rendus obligatoires par des dispositions légales ou réglementaires (servitudes...). → Si atteinte à la destination de l'immeuble, voir unanimité</p>	
		<p>MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE → usage parties communes <i>« 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. »</i></p>	
		<p>SUPPRESSION CONCIERGE OU GARDIEN + CESSIION LOGE → sans atteinte destination immeuble <i>« 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. »</i> + la modification des tantièmes qui accompagne la cession de la loge (art. 11) → Si atteinte à la destination de l'immeuble, voir unanimité</p>	



Unanimité	Article 11	MODIFICATION DES TANTIEMES « La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. » SAUF → Modification rendue nécessaire suite à des travaux ou des actes de disposition ou d'acquisition → même majorité que l'acte en question (donc voir Travaux ou Acte de disposition). → Suite à la division d'un lot → majorité article 24
	Article 26	MODIFICATION DESTINATION IMMEUBLE <ul style="list-style-type: none">• « l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble »• « la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble. »
	Article 26	SUPPRESSION CONCIERGE OU GARDIEN + CESSION LOGE → avec atteinte destination immeuble « 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. »
	Article 26-4	EMPRUNT COLLECTIF « décider 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. »
Décision interdite 	Article 26	ATTEINTE AUX DROIT DE PROPRIETE « 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. »

Pour rappel, pour les copropriétés à deux, trois modes de prise de décision sont possibles :

- ✓ Décision par un copropriétaire seul qui la notifie à l'autre
- ✓ Tenue d'une réunion hors assemblée générale (réunion sans convocation préalable)
- ✓ Organisation d'une AG avec convocation alléguée (obligatoire pour l'approbation des comptes et le vote du budget prévisionnel)

Les majorités vues ci-dessus s'appliquent dans chacun de ces modes de vote. Exemple : le copropriétaire qui a moins de 2/3 des tantièmes ne peut pas prendre seul la décision de réaliser des travaux d'économie d'énergie, que ce soit par l'un ou l'autre des modes de prise de décision.

Pour aller plus loin → Les formations de l'ARC sur tous les aspects du fonctionnement de la copropriété (AG, règlement de copropriété, travaux...).