

LES REGLES DE MAJORITE

Modalités de calcul des différentes majorités et résolutions concernées

Il existe plusieurs types de majorité, allant de la plus aisée à obtenir (majorité simple) à la plus difficile (unanimité), chacune variant selon l'importance de la résolution en question.

Si, auparavant, ces différentes règles de majorité étaient assez simples, plusieurs réformes législatives successives ont sensiblement complexifié la situation, allant jusqu'à créer une passerelle de majorité dans

Sommaire

- 1 [La majorité simple dite majorité de l'article 24](#)
- 2 [La majorité simple dite majorité de l'article 25](#)
- 3 [La passerelle de majorité de l'article 25-1](#)
 - 3.1 [Conditions d'application de l'article 25-1](#)
 - 3.2 [Quand doit-il s'appliquer ?](#)
- 4 [La majorité qualifiée dite double majorité ou majorité de l'article 26](#)
- 5 [L'unanimité](#)
- 6 [Exemples de résolutions et majorité applicable](#)

[Majorité simple](#)

[Majorité absolue](#)

[Double majorité](#)

[Unanimité](#)

[Majorité des voix des copropriétaires dudit bâtiment²](#)

[Majorité des copropriétaires présents ou représentés³](#)

[Interdit par la loi.](#)

C'est lors de l'assemblée générale que les copropriétaires vont décider de l'avenir de leur copropriété. Toutes les décisions qui vont y être prises, qu'il s'agisse de la désignation du syndic ou de la réalisation de travaux importants, nécessitent de recueillir l'approbation d'un certain nombre de voix des copropriétaires voire, dans certains cas, d'un certain nombre de copropriétaires. Le nombre de voix est précisé dans le règlement de copropriété pour chaque copropriétaire et correspond à la quote-part de chacun dans les parties communes.

Les règles de majorité sont prévues par la loi du 10 juillet 1965, notamment aux articles 24, 25, 25-1 et 26. Toutefois, toutes les majorités et résolutions ne sont pas fixées par ces textes de sorte qu'il est nécessaire de passer en revue la loi de 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 pour avoir une vision d'ensemble de la matière.

1 La majorité simple dite majorité de l'article 24

La délibération est approuvée lorsqu'elle obtient **la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés**. L'emploi du terme exprimé signifie que l'on ne tient pas compte des abstentions, de sorte que, en pratique, la résolution est adoptée lorsque le nombre de POUR est supérieur au nombre de CONTRE.

La majorité de l'article 24 est la majorité par défaut: **elle s'applique toutes les fois où la loi ne prévoit pas une majorité différente**. Elle s'applique également dans certains cas spécifiques. Ainsi, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées relèvent de la majorité de l'article 24.

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
1000/1000 ^e	400/1000 ^e	190/1000 ^e	180/1000 ^e	30/1000 ^e	Oui
1000/1000 ^e	400/1000 ^e	170/1000 ^e	180/1000 ^e	50/1000 ^e	Non

2 La majorité simple dite majorité de l'article 25

Il s'agit de la majorité absolue de tous les copropriétaires.

En d'autres termes, la résolution, pour être adoptée, doit recueillir 501/1000^{ème} de votes POUR.

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
1000/1000 ^e	600/1000 ^e	510/1000 ^e	80/1000 ^e	10/1000 ^e	Oui
1000/1000 ^e	600/1000 ^e	400/1000 ^e	180/1000 ^e	20/1000 ^e	Non

3 La passerelle de majorité de l'article 25-1

La majorité absolue que constitue l'article 25 est apparue difficile à obtenir dans certains cas. Aussi, afin d'éviter que l'absentéisme des copropriétaires ne nuise au processus décisionnel de l'assemblée générale, une passerelle de majorité a été mise en place.

Celle-ci permet, sous certaines conditions, et uniquement pour certaines résolutions, de procéder à un second vote à une majorité moindre. En fait, il est possible pour l'assemblée générale de procéder immédiatement à un nouveau vote, **à la majorité de l'article 24** cette fois, lorsque la résolution soumise à la majorité absolue n'a pas été approuvée.

3.1 Conditions d'application de l'article 25-1

L'article 25-1 dispose que *lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote*. Différentes conditions doivent donc être remplies pour que cet article puisse s'appliquer.

Tout d'abord, il faut que la résolution n'ait pas été approuvée, ce qui est logique, l'article 25-1 consistant en quelque sorte une "session de rattrapage". Ensuite, il faut que la résolution ait recueilli au moins le tiers des voix, **c'est-à-dire au moins 334/1000^{ème} de votes POUR**.

Lorsque ces conditions sont remplies, l'assemblée générale peut (ce n'est pas une obligation) procéder à un second vote à la majorité de l'article 24. La décision de procéder à ce second vote est prise à la même majorité.

Ainsi, nous avons, pour la même résolution, trois votes :
le premier à la majorité absolue sur la résolution dont il est question, puis, un deuxième à la majorité de l'article 24 pour savoir si l'assemblée générale décide effectivement de revoter sur cette délibération et, enfin, le troisième, également à la majorité simple, portant sur la résolution concernée.

Quand le tiers des voix n'a pas été obtenu, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Ce délai de trois mois est impératif. S'il n'est pas respecté, la nouvelle assemblée générale ne pourra pas se prononcer à cette majorité assouplie.

En pratique, peu d'assemblées générales suivent réellement ce formalisme, ce qui est dommage. Mais, en tout état de cause, il faut que les copropriétaires veillent à ce que le syndic ne cherche pas à imposer lui-même un second vote à la majorité de l'article 24, voire à l'imposer dès le premier tour ! Le recours à cette passerelle de majorité doit demeurer une prérogative exclusive de l'assemblée générale.

Article 19 du décret du 17 mars 1967.

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Passerelle de majorité
1000/1000 ^e	600/1000 ^e	400/1000 ^e	150/1000 ^e	50/1000 ^e	Oui
1000/1000 ^e	600/1000 ^e	310/1000 ^e	200/1000 ^e	90/1000 ^e	Non
1000/1000 ^e	600/1000 ^e	250/1000 ^e	300/1000 ^e	50/1000 ^e	Non

3.2 Quand doit-il s'appliquer ?

Outre son mode opératoire, l'article 25-1 pose un autre problème. Peut-on l'appliquer pour toutes les résolutions devant être votées à la majorité absolue ? Il convient de distinguer deux cas : les décisions prévues expressément à l'article 25 et les autres. Toutes les décisions visées par l'article 25 peuvent faire l'objet d'un second vote conformément à la passerelle de majorité. Pour les autres décisions, celles qui doivent être votées à la majorité absolue mais qui sont prévues par un autre texte que l'article 25, il faut que le recours à l'article 25-1 soit expressément prévu.

A titre d'exemple, l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

L'article 18 de la même loi, quant à lui, dispose que l'assemblée générale peut autoriser une délégation de pouvoir du syndic, à une fin déterminée, à la majorité de l'article 25. La différence quant à la rédaction de ces deux articles tient dans le fait que, dans un cas, le recours à l'article 25-1 est prévu, mais pas dans l'autre.

Par conséquent, le législateur, en précisant uniquement dans certains cas la possibilité de recourir à l'article 25-1 a entendu ne pas rendre cette procédure automatique pour toutes les questions relevant de la majorité absolue.

L'article 25-1 peut donc être utilisé pour toutes les décisions visées par l'article 25 et, pour les autres décisions, uniquement lorsque la loi le prévoit expressément.

4 La majorité qualifiée dite double majorité ou majorité de l'article 26

Il s'agit d'une double majorité correspondant à la majorité des membres du syndicat et représentant au moins les 2/3 des voix. Ces conditions sont cumulatives. Ainsi, dans une résidence comprenant 20 copropriétaires, **la résolution est adoptée lorsqu'elle a été approuvée par 11 copropriétaires représentant 667/1000^{ème}**.

Nombre de coppr.	Total des voix	Nombre de coppr. présents ou représentés	Voix des coppr. présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
20	1000/1000 ^e	11	800/1000 ^e	700/1000 ^e	100/1000 ^e	0/1000 ^e	Oui
20	1000/1000 ^e	11	800/1000 ^e	600/1000 ^e	200/1000 ^e	0/1000 ^e	Non
20	1000/1000 ^e	9	800/1000 ^e	700/1000 ^e	100/1000 ^e	0/1000 ^e	Non
20	1000/1000 ^e	9	800/1000 ^e	600/1000 ^e	200/1000 ^e	0/1000 ^e	Non

A défaut d'avoir été approuvés selon les conditions de majorité requises, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à cette dernière majorité.

5 L'unanimité

L'unanimité est la majorité la plus difficile à obtenir. En effet, s'il s'agit de recueillir l'accord de tous les membres du syndicat, et non des seuls copropriétaires présents ou représentés.

Total des voix	Présents et représentés	Pour	Contre	Abstention	Résolution adoptée
1000/1000*	1000/1000*	1000/1000*	0/1000*	0/1000*	Oui
1000/1000*	1000/1000*	800/1000*	100/1000*	100/1000*	Non
1000/1000*	800/1000*	800/1000*	0/1000*	0/1000*	Non

6 Exemples de résolutions et majorité applicable

Voici un tableau reprenant un certain nombre de questions pouvant être soumises à l'assemblée générale et la majorité applicable pour chacune d'elle. Ce document ne prétend pas à l'exhaustivité, mais demeure toutefois assez complet.

Légende :

Résolutions : thème des questions pouvant être soumises à l'assemblée générale

Majorité requise : majorité nécessaire pour l'approbation de la résolution

- *majorité simple* : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (majorité de l'article 24).
- *majorité absolue* : majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25).
- *double majorité* : majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix (majorité de l'article 26).
- *unanimité* : accord de l'intégralité des membres du syndicat.

Article 25-1 : possibilité de recourir ou non à la passerelle de majorité de l'article 25-1

Article : article de la loi du 10 juillet 1965 fixant la majorité en question.

TABLEAU DES MAJORITES REQUISES

Résolutions	Majorité requise	Article 25-1	Article
Approbation des comptes.	Majorité simple	---	24
Quitus.		---	24
Vote du budget prévisionnel.		---	24
Travaux d'entretien sur les parties communes.		---	24
Entretien d'un élément d'équipement.		---	24
Placements des fonds.		---	24
Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées sans affecter la structure de l'immeuble.		---	---

Acceptation de la proposition commerciale tendant à recevoir, en clair, les services nationaux de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique (réception de la TNT lorsque l'installation existante ne le permet pas).		---	24-1
Acceptation de la proposition commerciale tendant à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.		---	24-2
Détermination et réalisation des travaux permettant le basculement total de la copropriété au numérique (réception TNT).		---	24-3
Extension de l'objet du syndicat secondaire.		---	27
Adaptation du règlement de copropriété afin de tenir compte des conséquences résultant de la création d'une propriété séparée.		---	28
Adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement.		---	49
Adoption ou abandon de la forme coopérative du syndicat.	Majorité absolue	Oui	17-1
Dispense d'ouverture d'un compte séparé.		Oui	18
Autorisation donnée au syndic de procéder à une délégation de pouvoir à une fin déterminée.		Non	18
Constitution de provisions spéciales.		Non	18
Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.		Non	21
Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.		Non	21
Délégation de pouvoir.		Oui	25
Autorisation donner à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à sa destination (pose d'une enseigne publicitaire...).		Oui	25
Désignation et révocation du syndic.		Oui	25
Désignation et révocation des membres du conseil syndical.		Oui	25
Actes de disposition sur les parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires (établissement d'une servitude de passage...).		Oui	25
Modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par la loi ou les règlements.		Oui	25

Travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (isolation de la façade ou de la toiture par exemple).		Oui	25
Pose dans les parties communes de canalisations, gaines et réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipements.		Oui	25
Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.		Oui	25
Installation ou modification d'une antenne collective ou câblage de l'immeuble.		Oui	25
Autorisation permanente accordée aux autorités de police de pénétrer dans les parties communes.		Oui	25
Installation ou modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.		Oui	25
Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.		Oui	25
Travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (interphone, détecteurs de fumées...).		Oui	25
Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteur de frais de chauffage.		Oui	25
Autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes.		Oui	25
Constitution d'un syndicat secondaire.		Non	27
Autorisation donnée à un propriétaire d'un ou plusieurs bâtiments de se retirer du syndicat et de constituer une propriété séparée.		Non	28
Adhésion à une union de syndicats.		Non	29
Refus d'instituer un conseil syndical.	Double majorité	---	21
Actes d'acquisition immobilière ou de disposition autres que ceux résultant d'obligations légales ou réglementaires (vente d'une partie commune...).		---	26
Modification ou établissement du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.		---	26

Travaux comportant transformation, addition ou amélioration autres que ceux visés à l'article 25 (création d'un parking, installation d'un ascenseur...).		---	26
Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.		---	26
Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.		---	26
Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.		---	26
Retrait d'une union de syndicats		---	29
Aliénation d'une partie commune dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (suppression du chauffage collectif...).	Unanimité	---	26
Fermeture permanente de l'immeuble malgré l'exercice d'une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété.		---	26
Surélévation ou construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usages privés.		---	35
Modification de la répartition des charges dans le règlement de copropriété ¹ .		---	11
Reconstruction d'un bâtiment détruit partiellement ou totalement.	Majorité des voix des copropriétaires dudit bâtiment ² .	---	38
Autorisation donnée au syndic d'engager les travaux en cas de catastrophe technologique.	Majorité des copropriétaires présents ou représentés ³ .	---	38-1
Modification de la destination de parties privatives ou de leurs modalités de jouissance.	Interdit par la loi	---	26

¹ Un tempérament à cette règle existe cependant. Ainsi, dès lors que cette modification est rendue nécessaire par des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition votés à une majorité prévue par la loi, elle se fait à cette même majorité.

² Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Il s'agit d'un vote en fonction du nombre de copropriétaires et non du nombre de voix. Le recours à l'article 25-1 n'est pas possible.

³ le vote se fait en fonction du nombre de copropriétaires et non en fonction des millièmes.