



# GRATADE

**REPÈRE 08** POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Votre bien immobilier **prend de la valeur**

# Travaux et règles de majorité

**Il y a 5 types de règles de majorité à appliquer dans les votes en Assemblée générale (AG), en fonction des travaux à entreprendre.**

En cas de silence de la loi ou du Règlement de copropriété, c'est la majorité simple qui s'applique.

## 5 TYPES DE RÈGLES DE MAJORITÉ

### La majorité simple

des présents et représentés

(Article 24 de la loi du 10-07-65)

Elle suffit pour l'entretien courant (nettoyage, peinture...).

**Exemple :** si sur 1000 millièmes, les présents et représentés possèdent 600, la majorité simple est de 301.

**Attention > l'abstention n'est pas comptabilisée.**

**Exemple :** 20 % des votants votent pour ; 10 % contre ; 70 % s'abstiennent = majorité atteinte.

### La majorité absolue

(Article 25 de la loi du 10-07-65)

Elle est nécessaire pour les décisions qui concernent notamment les délégations de pouvoir, la nomination du Syndic et du Conseil syndical, et certains travaux.

Elle s'applique à l'ensemble des millièmes de la copropriété, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés lors de l'Assemblée.

**Exemple :** sur 1000 millièmes, la majorité absolue est de 501.

**Attention > lorsque le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, l'Assemblée peut décider d'un second vote immédiat à la majorité simple lors de la même AG.**

### La double majorité

(Article 26 de la loi du 10-07-65)

**Elle s'impose dans le cadre de travaux d'amélioration ou de changement de destination des lieux** (par exemple, des travaux de transformation de la cour en parking), d'actes de disposition ou d'acquisition autres que ceux visés à l'article 25 de la loi du 10-07-65, de modification du Règlement de copropriété pour la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Elle est constituée des 2/3 des millièmes en valeur absolue, et de la majorité des copropriétaires.

**Exemple :** si une copropriété comporte 1000 millièmes et 10 copropriétaires, il faudra au moins 667 millièmes d'au moins 6 copropriétaires pour constituer une double majorité, quel que soit le nombre de personnes présentes ou représentées à l'Assemblée.

### La double majorité allégée

(Article 26 de la loi du 10-07-65)

**Elle ne s'applique qu'aux travaux comportant transformation, addition ou amélioration**, à l'exception de ceux visés aux alinéas e, g, h, i, j et m de l'article 25. Elle est constituée des 2/3 des millièmes présents et représentés (valeur relative), et de la majorité des copropriétaires (valeur absolue). Mais le vote n'étant pas immédiatement valide, il faut procéder à une ratification dans les mêmes conditions de majorité par une seconde Assemblée pour qu'il soit exécutoire.

**Exemple :** une copropriété comporte 1000 millièmes et 10 copropriétaires ; 8 sont présents ou représentés, pesant 800 millièmes. Il faut au moins 534 millièmes d'au moins 6 copropriétaires pour constituer une double majorité.

## L'unanimité

Elle concerne les modalités de jouissance des parties privatives et leur destination, telles qu'elles résultent du Règlement de copropriété, ainsi que l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

*Exemple : la suppression de la loge ou d'un équipement collectif, comme un ascenseur.*

Elle désigne tous les copropriétaires en valeur absolue. **L'unanimité ne peut être obtenue si un seul copropriétaire est absent** à l'Assemblée générale et ne s'est pas fait représenter.

## Règle du « butoir »

Elle s'interprète ainsi : lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part supérieure à la moitié, son nombre de voix est automatiquement réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, ce qui permet de limiter ses « pleins pouvoirs ».

En effet, un copropriétaire majoritaire serait en mesure de bloquer à son profit toute décision dans la copropriété. Il pourrait, dans ce cas de figure par exemple, s'opposer à la décision d'engager à son encontre une procédure pour abus de droit. Ou encore faire opposition à une injonction le contraignant à vendre ses lots s'il ne règle pas ses charges...

L'effet néfaste de cette disposition est que le copropriétaire majoritaire ou l'ensemble des autres copropriétaires ne peut pas prendre de décision s'il est d'un avis contraire, aucune majorité n'ayant pu être dégagée.

## Principe de la “double assemblée”

Les votes qui n'ont pu être acquis à la majorité absolue peuvent être adoptés immédiatement à la majorité simple si 1/3 des copropriétaires a voté pour (sauf pour les points définis par la loi ne relevant pas de l'article 25-1).

Les travaux d'amélioration, de transformation ou d'addition de parties communes, s'ils n'ont pas été adoptés à la double majorité, peuvent être adoptés à la double majorité alléguée lors d'une autre AG.

EXEMPLES DE TRAVAUX	RÈGLE DE MAJORITÉ APPLICABLE
Rénovation d'ascenseur	Article 24
Mise en conformité de l'ascenseur	Article 25
Modernisation de l'ascenseur	Article 26
Ravalement	Article 24
Création d'équipement	Article 26
Création d'équipement de sécurité	Article 25
Remplacement de chaudière	Article 24
Autorisation de travaux sur partie commune sans porter atteinte à la destination de l'immeuble	Article 25
Modification de l'aspect extérieur	Article 25



# GRATADE

[www.gratade.com](http://www.gratade.com)

## **Vous cherchez un Syndic de copropriétés ?**

Nos tarifs sont compétitifs.

CONTACTEZ **Yves Gratade** au **01 41 43 83 73**  
ou par email : [yvesgratade@gratade.com](mailto:yvesgratade@gratade.com)

## **Vous cherchez à vendre ou à acheter un bien immobilier ?**

Grâce à nos 300 immeubles en gestion, nous sommes informés d'excellentes opportunités sur Paris et la région parisienne.

CONTACTEZ **Nicole Gratade** au **01 41 43 83 80**  
ou par email : [nicolegratade@gratade.com](mailto:nicolegratade@gratade.com)

## **Vous cherchez à faire estimer un bien immobilier ?**

Nos gestionnaires sont à votre disposition.

CONTACTEZ **Marie Laplanche-Raynaud**  
au **01 41 43 83 52**  
ou par email : [marielaplanche@gratade.com](mailto:marielaplanche@gratade.com)

## **Vous cherchez à mettre un bien immobilier en location ?**

Notre service de gestion locative peut vous libérer d'un travail conséquent, couvrir la majeure partie des risques et optimiser vos revenus.

CONTACTEZ **Nicole Gratade** au **01 41 43 83 80**  
ou par email : [nicolegratade@gratade.com](mailto:nicolegratade@gratade.com)