

03. ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ

3.3 La prise de décision en copropriété

→ A. LE FONCTIONNEMENT GLOBAL D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour mieux se repérer dans une assemblée générale, il est important de connaître plusieurs points.



LE RÔLE DES ACTEURS

Les acteurs de la copropriété sont tous présents à l'AG. On retrouve donc :

LES COPROPRIÉTAIRES , formant le syndicat des copropriétaires	Prend les décisions en votant.
LE CONSEIL SYNDICAL (CS) , composé de copropriétés élus	Aide le syndic à présenter l'ordre du jour, explique certains points, rend compte de sa mission pendant l'année écoulée... Durant l'AG, ses membres sont généralement sur l'estrade / derrière la table aux côtés du syndic.
LE SYNDIC , gestionnaire de la copropriété	Assume l'organisation de l'AG, généralement en binôme avec le président du CS.

L'AG débute par l'élection d'un bureau composé de **trois postes** :

LE PRÉSIDENT DE SÉANCE	Distribue la parole, présente l'ordre du jour, répartit les pouvoirs reçus... Il s'agit souvent du président du CS mais ce n'est pas automatique.
LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE	Celui qui prend les notes et qui rédige le PV (procès-verbal) d'AG. La loi prévoit que sauf choix différent des copropriétaires, il s'agit par défaut du syndic.
LE OU LES SCRUTATEUR(S)	Leur nombre varie en fonction du règlement de copropriété et des volontaires. Le scrutateur est le « témoin » du déroulé de l'AG : il relit le PV avec le président et le secrétaire avant validation. Il s'agit souvent d'un membre du CS.

LES MODALITÉS DE VOTE

LE VOTE PEUT PRENDRE DES FORMES DIFFÉRENTES

- **Le vote à main levée**, généralement utilisé dans les copropriétés de taille moyenne ou avec un nombre de présents raisonnable (moins de 100 personnes).
- **L'utilisation de boîtiers électroniques** : privilégié dans les copropriétés de taille conséquente pour assurer la comptabilisation de l'ensemble des voix.
- **Les pouvoirs** : certains copropriétaires peuvent se faire représenter par le biais de pouvoirs, remis soit à un copropriétaire de leur choix soit au syndic qui les remet au président de séance afin qu'il en fasse la distribution.
- **Le vote par correspondance** : il s'agit d'un formulaire dans lequel le copropriétaire coche ce qu'il souhaite voter pour chacune des résolutions. Son utilisation est très encadrée (règles concernant les modifications, etc...). Le copropriétaire le remet au syndic avant l'AG.
- **La participation en visioconférence** : si les modalités ont été votées lors d'une précédente AG, il est possible d'utiliser la visioconférence pour tenir une AG. Cependant, ce mode de participation requiert un système efficace, une bonne connexion et des moyens humains permettant de suivre à la fois les problèmes de connexion et le déroulé de l'AG. C'est donc encore assez peu utilisé.

LA PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

L'ordre du jour est généralement déroulé dans le sens inscrit sur la convocation. Il est exceptionnellement possible de modifier l'ordre des résolutions, avec l'accord des copropriétaires présents, lorsqu'un prestataire a été invité à présenter son devis par exemple. **Pour chaque résolution :**

- Le président présente la question,
- Parfois, le CS complète certains points (analyse de devis, des comptes...) et/ou donne son avis,
- Le débat a lieu (questions/réponses avec la salle),
- Le président lit la résolution telle qu'inscrite sur la convocation,
- Il est procédé au vote : qui est pour ? qui est contre ? qui s'abstient ?
- Le syndic conclut sur l'adoption ou non de la résolution,
- On passe à la résolution suivante.

→ B. LES DIFFÉRENTES MAJORITÉS

Rappel préalable : **1 voix = 1 tantième**

Sauf indication contraire, tous les articles cités sont ceux de la loi du 10 juillet 1965.

Attention, la liste n'est pas exhaustive et d'autres textes peuvent prévoir des majorités spécifiques pour certaines décisions.

LA MAJORITÉ SIMPLE	LA MAJORITÉ ABSOLUE	LA DOUBLE MAJORITÉ
<p>La majorité simple correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.</p> <p>La plupart des décisions concernées par cette majorité sont visées à l'article 24.</p>	<p>La majorité absolue correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents).</p> <p>L'article 25-1 prévoit une majorité de rattrapage. Il dispose : « <i>Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.</i> »</p>	<p>La double majorité correspond à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Il s'agit d'une double majorité car on prend en compte le nombre de personnes + le nombre de tantièmes.</p> <p>L'article 26-1 prévoit une majorité de rattrapage. Il dispose : « <i>Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.</i> »</p>
	<pre> graph TD A[Décision à l'art. 25] --> B[Majorité de tous les copropriétaires] B --> C[1/3 des voix de tous les copropriétaires] C --> D[Nouveau vote à la majorité simple] style B stroke:#f00,stroke-width:2px </pre>	<pre> graph TD A[Décision à l'art. 26] --> B[Double majorité] B --> C[Majorité des présents, représentés, par correspondance + 1/3 des voix de tous les copropriétaires] C --> D[Nouveau vote à la majorité absolue] style B stroke:#f00,stroke-width:2px </pre>

→ C. LES MAJORITÉS PAR TYPE DE DÉCISIONS

Par principe, lorsque la décision n'est pas visée spécifiquement dans un article, elle est votée à la majorité simple : « 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. » (Art. 24 de la loi du 10 juillet 1965).

LES TRAVAUX

MAJORITÉ	ARTICLE	DÉCISIONS
LES TRAVAUX EN PARTIE COMMUNE – GÉNÉRAL		
Majorité absolue	Art. 25	L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.
LES TRAVAUX INDISPENSABLES A LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ		
Majorité simple	Art. 24	Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants <ul style="list-style-type: none"> • Stabilité de l'immeuble • Mise en conformité des logements (salubrité, sécurité, équipement)
		Les travaux rendus obligatoires en vertu d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.
		Les travaux imposés dans le cadre d'un périmètre de restauration immobilière .
		La suppression vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.
LES TRAVAUX EN PARTIE PRIVATIVE		
Majorité absolue	Art. 25	Autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes / l'esthétique 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.
		Les 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 ► voir aussi travaux d'économie d'énergie.
Majorité absolue	Art. 25-2	La décision de s'opposer à des travaux d'accessibilité du logement Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.
		L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.
LES AUTRES TRAVAUX		
Majorité simple	Art. 24	Les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
		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.
		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.
Majorité absolue	Art. 25	L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public.
		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.
		Individualisation de la consommation d'eau La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.



LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MAJORITÉ	ARTICLE	DÉCISIONS
LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE		
Majorité absolue	Art. 25	<p>Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>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.</p>
Majorité absolue	Art. 25-2-1	<p>Travaux réalisés aux frais d'un ou plusieurs copropriétaires sur l'isolation de la toiture ou du plancher</p> <p>Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.</p>
LES BORNES DE RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES		
Majorité simple	Art. 24	<p>L'application du droit à la prise individuel</p> <p>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 portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.</p>
	Art. 24-5-1	<p>Installation de bornes avec le portage par le gestionnaire du réseau</p> <p>La décision de conclure une convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du code de l'énergie.</p>
		<p>Installation de bornes avec le portage par un opérateur</p> <p>La décision de conclure une convention avec un opérateur d'infrastructures de recharge ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p>
Majorité absolue	Art. 25	<p>L'installation de bornes de recharge de véhicules électrique par la copropriété (hors portage)</p> <p>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.</p>

LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

MAJORITÉ	ARTICLE	DÉCISIONS
LES ÉTUDES		
Majorité simple	Art. 24	La décision d'engager un DTG .
	Art. 14-2	Les modalités d'élaboration du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) .
Majorité absolue	Art. 14-2	Approbation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)
LES EMPRUNTS		
Unanimité		Emprunt collectif pour financer des travaux 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.
Majorité identique à celles pour les travaux	Art. 26-4	Emprunt collectif pour préfinancer des subventions La souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.
		Emprunt avec adhésion volontaire (Copro 100) La souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.
		Emprunt collectif attaché au lot (nouveau avril 2024) – Attente décret application Pour relativement tous les travaux (pas possible pour acquisition d'une partie privative par exemple). Ce prêt étant rattaché au lot, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux à moins qu'il ne s'en libère en versant la quote-part qui lui incombe.
ACCÈS A LA COPROPRIÉTÉ ET SÉCURITÉ		
Majorité simple	Art. 24	L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (NB : depuis novembre 2021, cette autorisation ne concerne que la police municipale, les services de secours et les pompiers n'ont pas besoin de bénéficier d'une autorisation préalable).
Majorité absolue	Art. 25	Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles
		Transmission des images de télésurveillance aux services du maintien de l'ordre 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.
LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT – RÉPARTITION DES CHARGES		
Unanimité		Principe La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.
Même majorité que la décision	Art. 11	Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
Majorité simple		En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot , la répartition des charges entre ces fractions, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété.
Majorité absolue	Art. 25	La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
		Comptage eau froide : l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
Majorité absolue	Art. 25	Comptage eau froide : l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.
		Individualisation des contrats d'eau La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

MAJORITÉ	ARTICLE	DÉCISIONS
LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - GÉNÉRAL		
Majorité simple	Art. 24	Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.
Double majorité	Art. 26	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.
Unanimité		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.
CESSION DE PARTIES COMMUNES		
Majorité absolue	Art. 25	Les modalités de cession obligatoire de parties communes 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.
Double majorité	Art. 26	La cession de parties communes – sans porter atteinte à la destination de l'immeuble Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés ci-dessus.
Unanimité		La cession de parties communes – en portant atteinte à la destination de l'immeuble L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.
LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ		
Majorité absolue	Art. 25	La délégation de pouvoir pour un acte ou décision de l'art. 24 Toute délégation de 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.
		La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical .
		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.
Double majorité	Art. 26	Suppression poste de concierge – sans porter atteinte à la destination de l'immeuble 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.
		Suppression poste de concierge – en portant atteinte à la destination de l'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.
Majorité absolue	Art. 27	Création d'un syndicat secondaire Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.
Majorité absolue	Art. 14-2-1	Fonds de travaux - Montant
Même majorité que travaux		Fonds de travaux - Affectation des sommes disponibles

- ➔ + Des règles spécifiques pour la scission de copropriété
- ➔ + Des règles spécifiques pour les petites copropriétés (moins de 10 lots OU moins de 15 000€ de budget annuel)
- ➔ + Tout un régime spécifique pour les copropriétés à deux

#ActivateurDeTourismes

