



Quelle majorité pour décider ?

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

La majorité simple : article 24	Exemples
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.</p> <p>En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000° • sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000°, • s'abstiennent : 150/1000°, • votent pour : 250/1000°, • votent contre : 200/1000°. • majorité requise $[450 : 2] + 1 = 226 / 1000°$: La décision est adoptée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adoption du budget prévisionnel • Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus • Organisation et fonctionnement du conseil syndical • Travaux d'entretien et de maintien de l'immeuble en bon état • Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif • Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives constatées depuis son établissement • Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais. • Autorisation donnée au syndic d'agir en justice • Acceptation d'une proposition commerciale pour la distribution par câble de la TNT
La majorité absolue : article 25	Exemples
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.</p> <p>Si aucune décision n'est prise à la majorité de l'article 25, deux hypothèses (article 25-1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité de l'article 24 ; • Si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de trois mois peut décider à la majorité de l'article 24. 	<ul style="list-style-type: none"> • Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires • Désignation et révocation des membres du conseil syndical • Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire • Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse • Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble (passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade) • Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble • Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. • Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage • Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène •

	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode...)
La double majorité : article 26	Exemples
<p>C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties commune • Décision de se dispenser de conseil syndical. • Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts, par exemples • Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration • Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble • Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation
L'unanimité	Exemples
<p>Les décisions les plus graves qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modification de la répartition des charges • Suppression d'un équipement collectif