Image not found or type unknown

les autorisations de travaux au sein d'une copropriété

publié le **17/09/2012**, vu **23886 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La réalisation de travaux au sein d'une copropriété est soumise au vote des copropriétaires en assemblée générale. Le type de majorité exigé varie en fonction des travaux envisagés. En application de la loi du 10 juillet 1965, les assemblées générales de copropriétaires statuent suivant quatre niveaux différents de majorité : la majorité simple de l'article 24 (I), la majorité absolue de l'article 25 (II), la double majorité de l'article 26 (III) et l'unanimité (IV). Se pose alors la question de savoir, quelle majorité doit-on utiliser pour quel type de travaux ?

La réalisation de travaux au sein d'une copropriété est soumise au vote des copropriétaires en assemblée générale. Le type de majorité exigé varie en fonction des travaux envisagés.

En application de la loi du 10 juillet 1965, les assemblées générales de copropriétaires statuent suivant quatre niveaux différents de majorité : la majorité simple de l'article 24 (I), la majorité absolue de l'article 25 (II), la double majorité de l'article 26 (III) et l'unanimité (IV).

Se pose alors la question de savoir, quelle majorité doit-on utiliser pour quel type de travaux ?

Mais il faut tout d'abord comprendre comment les voix sont réparties entre les différents copropriétaires.

Chaque copropriétaire se voit accordé un certain nombre de voix (sous forme de 1/1.000^{ème}), fixé par le règlement de copropriété. La quantité dépend de sa quote-part des parties communes, généralement proportionnelle à la surface et à la situation de son lot.

Si toutefois un copropriétaire dispose d'une quote-part représentant plus de la moitié des parties communes, son nombre de voix sera réduit au total des voix des autres copropriétaires.

I – La majorité simple de l'article 24

La majorité simple de l'article 24 représente la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires présents, ou représentés, qui ont votées lors de l'assemblée générale. Le calcul de majorité ne prend alors pas en compte les abstentionnistes.

Exemple : sont présents certains copropriétaires dont l'ensemble des voix représente 600 voix sur 1.000. La majorité simple sera donc de 301 voix.

Quelques exemples de travaux :

- Les travaux d'entretien des parties communes ainsi que les travaux de maintien de l'immeuble, en bon état :
  - La rénovation de l'ascenseur
  - La réparation des escaliers
  - Le remplacement à l'identique du dispositif de chauffage ou le remplacement par un système plus performant
  - Le ravalement d'immeuble rendu indispensable par le mauvais état de la façade
  -
- Les travaux pour faciliter l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite (s'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels) :
  - La pose d'une rampe d'accès à l'immeuble

L'assemblée générale peut accorder une autorisation à l'un des copropriétaires afin qu'il effectue, à ses frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

II – La majorité absolue de l'article 25

La majorité absolue de l'article 25 représente la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires, présents ou non à l'assemblée générale.

Exemple : Sur 1.000 voix, la majorité absolue est de 501 voix.

Toutefois, si la majorité absolue n'est pas obtenue, deux solutions sont alors possibles :

- Si au moins un tiers des voix a été recueilli, il est alors possible de procéder à un second vote à la majorité simple de l'article 24.
- Si le tiers des voix n'a pas été recueilli, une seconde assemblée convoquée dans un délai de trois mois pourra statuer à la majorité simple de l'article 24.

Quelques exemples de travaux :

- Travaux obligatoires :
  - Le ravalement d'immeuble exigé par les pouvoirs publics
  - Le branchement à l'égout
  - La mise aux normes de l'ascenseur
  - La recherche d'amiante

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

    - La suppression d'un vide-ordures pour des raisons d'hygiène
- Travaux relatifs à l’économie d'énergie
    - Les travaux d'isolation
    - Une installation pour permettre la charge des véhicules électriques
- Travaux touchant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble:
    - Les travaux de percement ou d'agrandissement de fenêtres ou d'ouvertures
    - Les travaux d'aménagement des combles ou des greniers
    - Le percement d'un mur pour faire communiquer deux appartements
    - Le percement d’une trémie pour faire un duplex
    - L’apposition de panneaux publicitaires sur les murs
    - L'installation de compteurs d'eau divisionnaires

III – La double majorité de l’article 26

Ce type de majorité va non seulement prendre en compte le nombre de copropriétaires, mais aussi le nombre de voix. La double majorité sera obtenue avec au moins 2/3 des voix de l’ensemble des copropriétaires présents, ou non.

Toutefois, uniquement pour les travaux d’amélioration, une seconde assemblée pourra décider à une double majorité allégée. En effet, si ces travaux ont été approuvés par la majorité des copropriétaires, présents ou non, représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, cette même majorité peut décider leur exécution lors d'une seconde assemblée.

Quelques exemples de travaux :

- L’amélioration de la sécurité de l’immeuble telle que l’installation d’un digicode
- La suppression du poste de concierge;
- Les travaux de transformation et d'amélioration des parties communes, des équipements ou services collectifs :
    - La pose de moquette
    - La création d’un ascenseur
- L’exécution de travaux de transformation ou d'amélioration
- La décision prononçant des droits privatifs sur une partie commune

IV – L’unanimité

L’unanimité est calculée à partir de l’ensemble des copropriétaires, présents ou non ; elle représente la totalité des voix.

Quelques exemples de travaux :

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

- L’aliénation de parties communes
- Le changement de destination de l'immeuble
- La construction de nouvelles parties privatives
- La suppression des boîtes aux lettres
- La suppression des sonnettes

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés