



QUELLES SONT LES RÈGLES DE MAJORITÉ DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

Actualité législative publié le 10/03/2021, vu 2867 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Tout savoir sur les nouveautés concernant les règles de majorité des assemblées générales de copropriétaires.

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis entrée en vigueur depuis le 1er juin 2020 a facilité le vote des travaux par l'assemblée générale.

Rappelons qu'il existe trois majorités généralement identifiées par le numéro de l'article de la loi du 10 juillet 1965 qui y fait référence :

- La majorité de l'article 24, dite **majorité simple** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou « *ayant voté par correspondance* », ce dernier ajout résultant de l'ordonnance,
- La majorité de l'article 25, dite **majorité absolue** : majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents),
- La majorité de l'article 26, dite **double majorité** : majorité des voix de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

I - LA BAISSÉ DES MAJORITÉS

DE L'ARTICLE 25 À L'ARTICLE 24

La décision d'effectuer les travaux suivants, qui relevaient de la majorité de l'article 25 sont désormais soumis à la majorité simple de l'article 24 de la loi :

- la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (ancien article 25, g / nouvel article 24, e) ;
- l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes (ancien article 25, i/ nouvel article 24 h)

DE L'ARTICLE 25 À L'ARTICLE 24

La décision concernant « *les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles* » (c'est-à-dire les jours et heures d'ouverture), relevant antérieurement de la majorité de l'article 26 relève, désormais, de la majorité de l'article 25 (majorité qui était déjà applicable à la décision de fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble).

LES TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES OU A MOBILITÉS REDUITES : DE L'AUTORISATION A L'INFORMATION

Les dispositions relatives « *aux 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* » se trouvent, désormais, au nouvel article 25-2 de la loi.

Le mécanisme d'autorisation est inversé : alors que sous l'empire des anciennes dispositions, le copropriétaire devait obtenir une autorisation, désormais, sous réserve d'avoir demandé au syndic l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, d'un point d'information accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés, il peut faire réaliser ces travaux.

ATTENTION : ce droit du copropriétaire ne concerne toutefois que les **travaux d'accessibilité des « logements »**. Dans le cas de travaux sur les parties communes, les dispositions de l'article 24 d, relatives aux « *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* » qui ont été maintenues, doivent s'appliquer.

L'assemblée générale peut, cependant, s'opposer aux travaux d'accessibilité qu'un copropriétaire souhaite faire réaliser à ses frais « *à la majorité des voix des copropriétaires* ».

La majorité pour s'opposer est donc celle prévue à l'article 25 de la loi, tandis que celle précédemment exigée pour autoriser ces travaux était celle de l'article 24.

En cas de rejet de l'opposition à la majorité de l'article 25, un second vote à la majorité de l'article 24 devrait être possible dès lors que le projet a recueilli au moins le tiers des voix. L'article 25-1, dans sa rédaction issue de l'ordonnance, prévoit, en effet, le recours au mécanisme de la passerelle lorsque la décision n'a pas été prise en application de l'article 25 ou « *d'une autre disposition* ».

L'opposition ne peut être motivée que par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou par leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

II - LES PASSERELLES D'UNE MAJORITÉ À L'AUTRE

Par ailleurs, le recours à la passerelle est à présent systématique dès lors que les conditions requises sont réunies.

Ce mécanisme permet de **procéder à un second vote à une majorité moindre** sur un projet de résolution non adopté en première lecture mais suffisamment « *consensuel* » pour avoir déjà reçu l'adhésion d'un seuil représentatif de copropriétaires.

PASSERELLE DE L'ARTICLE 25 À L'ARTICLE 24

Pour les décisions prises initialement à la majorité de l'article 25, l'article 25-1 prévoit la possibilité

de **procéder à un second vote à la majorité de l'article 24** lors de la même assemblée si la résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (la nécessité de procéder à un second vote lors d'une assemblée générale ultérieure si la résolution avait recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat a donc disparu).

Par ailleurs, le recours à un second vote immédiat a été notamment étendu aux décisions relatives aux travaux de transformation, addition ou amélioration.

PASSERELLE DE L'ARTICLE 26 À L'ARTICLE 25

C'est une création conçue sur le modèle de l'article 25-1, pour les décisions relevant de la double majorité renforcée de l'article 26 lors d'un premier vote,

L'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 nouvellement créé prévoit qu'il est possible de **procéder à un second vote à la majorité de l'article 25** lors de la même assemblée générale si la résolution a recueilli l'approbation de :

- au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance,
- et représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

BON A SAVOIR : une décision qui ne passerait en première lecture à l'article 26, puis qui ne passerait pas en seconde lecture à l'article 25, ne peut pas retomber à l'article 24 en troisième lecture. On ne passe pas d'une passerelle à une autre !

EN PRATIQUE : **Un avocat pourra utilement vérifier que le syndic a appliqué la bonne règle de majorité et vous renseigner sur la possibilité d'assigner en annulation d'une résolution votée à une fausse majorité.**

[Me Michèle BARALE](#)