

FICHE DE CONSEILS

LE VOTE DES TRAVAUX EN COPROPRIETE

Les modalités de vote des travaux au sein de la copropriété sont fixées par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Exemple : copropriété comptant cinq copropriétaires possédant 100 voix chacun, et dix autres 50 voix chacun, soit 1000 voix au total.

	MODE DE CALCUL	DANS NOTRE EXEMPLE	DÉCISIONS ET TRAVAUX CONCERNÉS
Majorité simple (article 24)	Majorité des voix des copropriétaires présents lors de l'assemblée générale. Abstentionnistes non pris en compte	Sont présentes : Cinq personnes possédant 100 voix chacune et deux personnes possédant 50 voix. Majorité simple obtenue avec 300 voix.	Travaux d'entretien et de gestion courante : entretien, réfection, restauration des parties communes, remplacement d'équipements défectueux, travaux pour rendre l'immeuble plus accessible aux handicapés ...
Majorité absolue (article 25)	Majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents lors de l'assemblée générale	La majorité absolue est obtenue avec 501 voix. Si la majorité n'atteint pas le nombre de voix, un second vote peut être organisé à la même majorité.	Travaux obligatoires comme un ravalement par exemple. Travaux réalisés à leurs frais sur des parties communes par certains copropriétaires. Travaux de régulation thermique et d'économie d'énergie...
Majorité absolue (article 26)	Majorité des voix des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires, présents, représentés ou absents.	La double majorité est obtenue avec 666 voix et le vote de 8 copropriétaires. En pratique, dans cet exemple, il faudra réunir 700 voix et 9 copropriétaires.	Travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation (installation d'un interphone, aménagements ou création de nouveaux locaux communs ...).
Unanimité	Unanimité de tous les copropriétaires	L'unanimité correspond au vote des 15 copropriétaires.	Travaux de surélévation ou de construction qui aboutissent à la création de nouveaux lots privatifs, au changement de destination de l'immeuble ...
Absence de vote		L'assemblée générale n'est pas consultée par le syndic. Seul le conseil syndical l'est.	Travaux urgents et impératifs pour sauvegarder la copropriété : affaissement d'un mur, fuites dans la toiture...

Bon à savoir : A compter du 1er juin 2020, une ordonnance prise sur le fondement de la loi Elan facilite la prise de décision des copropriétaires.

Texte de référence :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, article 22 et suivants
Ordonnance du 30 octobre 2019 prise sur le fondement de la loi du 29 novembre 2018 dite Loi Elan

En savoir + : www.notaires.fr
www.legifrance.fr

Dernière actualisation : NOVEMBRE 2019