

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

## COPROPRIÉTÉ : LES MAJORITÉS DE VOTE LORS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Fiche pratique J 237

Date de publication : **28/12/2021** - Logement/immobilier



Les copropriétaires doivent prendre des décisions essentielles pour la vie de leur immeuble, qui ne peuvent être adoptées par le syndic sans leur assentiment.

A cette fin, l'assemblée générale de copropriété réunit les copropriétaires, en général une fois par an. Dans ce cadre, la prise de ces décisions fait l'objet d'un encadrement strict.

Cette fiche de l'Institut national de la consommation présente les majorités qui doivent être obtenues, lors des assemblées générales, pour adopter les différentes décisions.

## 1 - OBSERVATIONS GENERALES

### 2 - LES DIFFERENTES MAJORITES

- La majorité simple ou majorité des présents et des représentés
- La majorité absolue ou majorité des voix de tous les copropriétaires
- La double majorité
- L'unanimité
- L'absence de pouvoir de l'assemblée générale

### 3 - LE VOTE DES TRAVAUX

### 4 - QUE FAIRE EN CAS D'ERREUR DE MAJORITE ?

## POUR EN SAVOIR PLUS

## **1 - OBSERVATIONS GENERALES**

Les règles relatives aux majorités de vote sont fixées par la loi du 10 juillet 1965. Ses articles 24 à 26 déterminent ainsi les majorités applicables au vote de ces décisions en fonction de leur objet.

### **A - Le déroulement des votes**

La jurisprudence a précisé les modalités pratiques de déroulement des votes. Ils peuvent être recueillis par bulletin nominatif, par appel nominatif ou à main levée. Le règlement de copropriété peut apporter certaines précisions.

Le procès-verbal de l'assemblée générale doit ensuite détailler précisément les résultats du vote, conformément à l'article 17 du décret de 1967. Les oppositions et les abstentions doivent être comptabilisées et notées clairement sur le procès-verbal.

#### **A noter**

Il est désormais possible d'assister à une assemblée générale de copropriétaires à distance. Dans ce cas, il convient d'être très vigilant lors du recensement des présents.

### **B - Le calcul des voix des copropriétaires**

L'article 22 de la loi de 1965 précise les modalités de décompte des voix : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de tantièmes dans les parties communes. Parfois, le décompte des majorités se fait par rapport au nombre des copropriétaires.

Il existe cependant un cas spécifique : dans le cas de la "copropriété en main dominante", la voix du copropriétaire qui possède une quote-part supérieure à la moitié du nombre total des voix est réduite à la somme des voix des autres copropriétaires.

**A noter****La délégation du droit de vote**

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Cependant, chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote.

Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° - Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° - Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° - Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° - Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

> Article 22 de la loi du 10 juillet 1965

**C - Pourquoi définir plusieurs majorités ?**

Le texte adapte la majorité applicable à l'importance et à la gravité de la décision. En principe, plus la décision prise par l'assemblée générale aura d'impact sur la vie de la copropriété, plus la majorité sera difficile à obtenir. Les décisions considérées comme "les plus légères" seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale ; les décisions "les plus lourdes" seront prises à l'unanimité.

L'idée globale qui a guidé le choix des règles de vote repose sur la distinction entre ce qui est vital et ce qui ne l'est pas. Entretien l'immeuble est indispensable, mettre les équipements en conformité avec les nouvelles règles techniques est une obligation tandis que refaire les halls en faisant appel à un décorateur pour leur donner une touche "très mode" ne l'est pas, puisque le syndicat pourrait aussi bien se contenter d'une remise en peinture ou de changer le revêtement usagé.

Il est opportun de rappeler l'importance, pour chaque copropriétaire, d'être présent à l'assemblée générale. En dépendront ainsi le vote des décisions, mais également leur contestation. Il s'agit d'un moment essentiel dans la vie de la copropriété. Les copropriétaires se rencontrent, échangent, font le point sur la copropriété. De plus, des décisions importantes seront prises.

**2 - LES DIFFERENTES MAJORITES**

Les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 définissent les différentes majorités. D'autres articles précisent, sur un sujet donné, la majorité requise.

**A noter**

Le règlement de copropriété ne peut pas modifier le régime des majorités défini par la loi de 1965. Ainsi, non seulement il ne peut pas fixer des règles plus souples, mais il ne peut pas non plus se montrer plus exigeant que la loi. Les majorités légales sont impératives : il est impossible d'y déroger.

> Article 22 et article 43 de la loi du 10 juillet 1965

## LES DIFFERENTES MAJORITES

LA MAJORITÉ SIMPLE (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

LA MAJORITÉ ABSOLUE (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de réaliser un deuxième vote sous conditions.

LA DOUBLE MAJORITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.

L'UNANIMITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : tous les copropriétaires doivent donner leur accord.

### A - La MAJORITE SIMPLE ou MAJORITE DES PRESENTS ET DES REPRESENTES

LA MAJORITÉ SIMPLE (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

**Le principe** : les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. Il s'agit donc de la majorité applicable par principe.

Cette majorité est la plus simple à obtenir. La majorité est obtenue en fonction des voix exprimées par les personnes présentes ou représentées à l'assemblée générale. Les absents non représentés ne sont pas pris en considération dans le décompte des voix, pas plus que les abstentionnistes. La majorité simple est obtenue si les personnes qui ont pris part au vote ont rassemblé plus de la moitié des voix.

**Sont notamment approuvés à cette majorité :**

- Les actes d'**administration courante** de l'immeuble.
- L'autorisation permanente accordée **à la police municipale** de pénétrer dans les parties communes depuis la loi du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels (Auparavant, il s'agissait de l'**autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale** de pénétrer dans les parties communes).
- Les **adaptations du règlement de copropriété** rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.  
La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe.
- La décision d'accepter une proposition commerciale de **distribution des services de télévision en mode numérique** (article 24-1).
- La décision d'accepter une proposition commerciale d'**installation en fibre optique** (article 24-2).

### B - La MAJORITE ABSOLUE ou MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES

LA MAJORITÉ ABSOLUE (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de réaliser un deuxième vote sous conditions.

Certaines décisions doivent être adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Les voici :

NB : Les lettres entre crochets font référence au paragraphe de loi.

## Les délégations de pouvoir :

- Les délégations de pouvoir de prendre l'une des décisions votées à la majorité simple (voir ci-dessus) [a] . Ces délégations de pouvoir ne peuvent être votées que pour des missions précises et qui relèvent des mesures visées par l'article 24. Elles peuvent être données au syndic, au conseil syndical ou à toute personne, selon l'article 21 du décret de 1967. Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Attention, cependant, aux conséquences de délégations dont la portée n'est pas seulement financière. La délégation ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.
- 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.

## Les mesures concernant les organes de la copropriété :

- La désignation ou la révocation du ou des syndics [c] (article 29 du décret du 17 mars 1967).
- Il en est de même pour les membres du conseil syndical [c].
- L'assemblée générale peut décider que le compte bancaire séparé de la copropriété est ouvert dans un établissement bancaire de son choix en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

## La vie de la copropriété :

- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété [g].
- L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes [m].

## Les charges

La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives [e].

### Que se passe-t-il si la majorité n'est pas obtenue ?

La solution est donnée par l'article 25-1 de la loi, qui offre un vote de rattrapage. 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.

### A noter

Certains articles, concernant les votes à la majorité absolue, mentionnent expressément la possibilité de recourir à cet article. D'autres, non. D'où l'existence d'une incertitude sur le recours systématique ou non au deuxième vote.

## C - La DOUBLE MAJORITE

LA DOUBLE MAJORITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.

### Pourquoi cette majorité est-elle qualifiée de « double » ?

Parce que la décision doit obtenir à la fois :

- un vote favorable de la majorité des copropriétaires (en nombre). Si l'un ou plusieurs d'entre eux possèdent plusieurs lots, ils sont comptés pour une seule personne ;
- un vote représentant au moins les deux tiers des voix du syndicat (en voix).

Elle est difficile à obtenir, surtout si les absents n'ont pas laissé de pouvoir.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat (y compris les absents) représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- Les **actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition** autres que ceux votés à la majorité absolue (point d de l'article 25). Par exemple : les achats par le syndicat d'une partie privative ou, à l'inverse, l'octroi à un copropriétaire d'un droit d'occupation d'une partie commune.
- 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
- La **suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation de son logement** lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

#### A noter

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.

#### Que se passe-t-il si la majorité n'est pas obtenue ?

Une nouvelle possibilité a été créée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 pour faciliter la prise de décisions en assemblée générale.

L'article 26-1 de la loi de 1965 offre désormais la possibilité d'un vote de rattrapage.

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la double majorité 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.

## D - L'UNANIMITE

L'UNANIMITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : tous les copropriétaires doivent donner leur accord.

L'unanimité s'entend du consentement de l'ensemble des copropriétaires, et pas seulement ceux qui sont présents ou représentés. Deux domaines sont notamment concernés : la vente de parties communes et la modification de la répartition des charges.

- **L'aliénation des parties communes** (article 26 de la loi de 1965)

En principe, l'assemblée générale ne peut pas décider la vente des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

L'exception : elle peut le décider à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

- **La souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires** (article 26-4 de la loi de 1965)

Il s'agit des emprunts souscrits 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.

- **La modification de la répartition des charges** (article 11 de la loi de 1965)

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité exigée pour le vote de la décision.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

**E - L'absence de pouvoir de l'assemblée générale** (articles 26 et suivants de la loi du 10 juillet 1965)

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.

### **3 - LE VOTE DES TRAVAUX**

Les travaux sont votés selon différentes majorités.

**A - LES TRAVAUX VOTES A la MAJORITE SIMPLE ou à la MAJORITE DES PRESENTS et des représentés** (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**Sont notamment approuvés à cette majorité :**

- Les travaux nécessaires à la **conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants**.  
Ils incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des **travaux rendus obligatoires**.  
Ils s'agit des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des **travaux de restauration immobilière**.  
Ces travaux sont notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné.
- Les **travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**.  
Ils sont votés à la majorité simple sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
- La décision d'engager le **diagnostic technique global** des immeubles ainsi que ses modalités de réalisation ( articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).
- 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 une étude.
- La **suppression des vide-ordures** pour des impératifs d'hygiène.
- Les décisions relatives aux **emplacements de stationnement sécurisé des vélos**.
- **Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement**, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE ou d'un audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (article 24-4).

#### En savoir plus

Consultez les documents de l'INC :

- > La fiche pratique de l'INC "Comment faire installer des bornes de recharge des voitures électriques au sein de mon immeuble ?"
- > La fiche pratique de l'INC "Copropriété : mesure des consommations énergétiques et individualisation des frais"

### **B - LES TRAVAUX VOTES à la MAJORITE ABSOLUE ou MAJORITE des voix de tous les copropriétaires** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Sont notamment approuvés à cette majorité :

- **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** [b].

#### ✓ A noter

La plus grande source de contentieux concerne les demandes d'autorisation de copropriétaires pour des travaux dans les parties communes. Les réticences de l'assemblée ne sont pas toujours justifiées. Si ses craintes sont d'ordre technique, il suffit qu'elle demande un dossier technique à l'appui de travaux qui pourraient occasionner des désordres. Les travaux peuvent être validés par l'architecte de l'immeuble. Il peut être opportun de faire réaliser un constat d'huissier attestant de l'état de l'immeuble avant et après les travaux. Cela permet d'éviter un



certain nombre de litiges et contestations. Enfin, elle a le devoir de vérifier que les travaux ne sont pas contraires à la destination de l'immeuble (atteinte au cachet du bâtiment) et qu'ils ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (nuisances sonores, par exemple).

- **Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre [f].**

Ils sont votés à la majorité de l'article 25, à moins qu'ils ne relèvent de la majorité des copropriétaires présents ou des représentés (majorité simple, voir [ci-dessus](#)).

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 celui-ci est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

- **L'installation d'une station radioélectrique** nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou 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 [h].

- L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des **emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif** pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules [j].

- L'installation de **compteurs d'eau froide divisionnaires** [k].

- L'installation de **compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage** [l].

- La demande d'**individualisation des contrats de fourniture d'eau** et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation [o].

- **L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration** [n].

Le terme «**amélioration**» fait l'objet de discussions juridiques. Par exemple, le ravalement permet de nettoyer la façade, mais également de réparer d'éventuelles dégradations de la maçonnerie, de renforcer l'isolation ou d'améliorer la protection de la façade pour retarder les effets des agressions atmosphériques. Il peut également être imposé par la commune. Les textes prévoient ainsi trois majorités différentes selon la nature et l'importance des travaux :

- entretien : pour une simple remise en état de la façade à l'identique, les copropriétaires votent à la majorité simple ;
- ravalement obligatoire : dans ce cas, l'assemblée vote à la majorité absolue ;
- travaux d'amélioration : les travaux d'embellissement de la façade doivent être approuvés à la double majorité.

- **Les travaux d'accessibilité** ([article 25-2](#))

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. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

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.

**A noter****Le suivi des travaux par le syndic**

Le suivi des travaux est, par définition, compris dans le forfait de gestion courante du syndic. Seuls quelques travaux peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques, comme le précise l'article 18-1 A de la loi de 1965.

#### 4 - QUE FAIRE EN CAS D'ERREUR DE MAJORITE ?

Il est essentiel de voter la décision à la bonne majorité, sous peine de la voir annuler par le juge !

**Qui peut demander l'annulation, et dans quel délai ?**

Le copropriétaire défaillant ou opposant doit contester les décisions de l'assemblée générale dans les deux mois de la notification par le syndic, conformément à l'article 42 de la loi de 1965. Il est important de conserver une preuve de cet envoi (lettre recommandée avec accusé de réception).

Le non-respect de cette disposition implique déchéance du droit d'agir en justice.

**Bon à savoir**

La notification du procès-verbal est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

**Attention**

Le copropriétaire qui a voté pour une décision ne peut pas la contester sur ce fondement ! Il pourra éventuellement demander au syndic que soient corrigées des erreurs matérielles.

**Sur quel motif l'annulation peut-elle être demandée ?**

L'erreur sur la majorité applicable peut être un motif d'annulation de la décision, en tant que violation d'une règle légale. Il peut s'agir d'une erreur dans le décompte des tantièmes (voir par exemple Cass. civ. 3, 20 novembre 1996, pourvoi n° 94-19140) ou d'un défaut de respect des conditions de majorité.

**Quelques nuances :**

- Si la résolution contestée a été votée par l'assemblée générale des copropriétaires à la bonne majorité exigée par la loi du 10 juillet 1965, l'erreur constatée dans le procès-verbal n'a pas d'incidence (Cass. civ. 3, 5 juillet 2011, pourvoi n° 10-20743).
- Une décision unanimement votée ne peut être contestée même si l'assemblée s'est prononcée sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale (Cass. civ. 3, 7 novembre 2007, pourvoi n° 06-17361).

**Sur la base de quels éléments peut-on demander l'annulation ?**

Le copropriétaire doit rapporter la preuve de l'élément qu'il invoque. Il peut y avoir difficulté lorsque, à la suite d'une erreur, le procès-verbal a mentionné comme ayant voté "pour" un copropriétaire, qui, en réalité, s'est opposé à la décision. Les copropriétaires conservent le droit de contester la décision à condition de rapporter la preuve de cette erreur (Cass. civ. 3, 8 février 1995, pourvoi n° 93-14824).

**Quelles conséquences de l'annulation de la décision ?**

L'annulation de la décision entraîne sa disparition rétroactive, tant à l'égard du copropriétaire demandeur qu'à l'égard des autres membres de la copropriété.

**En savoir plus****La suspension des travaux**

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Consultez :

- > L'article "Copropriété : les nouvelles modalités pour participer à une assemblée générale"
- > La lettre type "Vous ne pouvez être présent(e) à l'assemblée générale et vous souhaitez vous faire représenter par une autre personne"
- > L'émission Consomag "Assemblées générales de copropriétaires : participer à distance, c'est possible ! avec la CNAFAC"
- > La fiche pratique de l'INC "Coronavirus (Covid-19) : l'impact sur les copropriétés".

### Adresses utiles

Les associations de consommateurs agréées

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) et ses agences départementales (Adil).

Virginie Potiron,  
juriste à l'Institut national de la consommation

---

**URL source:** <https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-les-majorites-de-vote-lors-dune-assemblee-generale>