

Tableau des majorités

Base légale : art. 24, 25 et 26, Loi 10 juillet 1965

LES MAJORITES POUR DECISIONS A PRENDRE

DÉCISIONS À PRENDRE	CARACTÉRISTIQUES	MAJORITÉ EXIGÉE
ASCENSEUR		
Contrat d'entretien. Frais de vérification et en général les travaux au coût peu élevé.	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple article 24
Installation aux frais de tous.	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
Installation aux frais de certains copropriétaires.	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leurs frais.	Majorité absolue article 25
Mise en conformité avec les normes de sécurité.	Réalisation des travaux obligatoires.	Majorité absolue article 25
Changement d'un ascenseur.	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
ANTENNES COLLECTIVES OU CABLE		
Installation	Travaux d'adaptation.	Majorité absolue article 25
Changement pour vétusté	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple article 24
CAGE D'ESCALIER		
Peinture. Nettoyage du tapis.	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple article 24
CANALISATIONS		
Calorifugeage des canalisations.	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue article 25
CHAUFFAGE		
Nettoyage des brûleurs. Graissage des robinets. Purge des radiateurs	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple article 24
Pose de compteur de chaleur et d'eau chaude.	Réalisation des travaux obligatoires.	Majorité absolue article 24
Création d'un chauffage collectif.	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26

Amélioration de l'équilibre des installations de chauffage. Achat et pose d'appareils permettant un réglage automatique et manuel de la température.	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue article 25
Installation d'un chauffage électrique.	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
Suppression du chauffage central	Travaux portant atteinte aux modalités de jouissance de l'immeuble.	Unanimité article 26
COMPTES		
(approbation des)	Acte d'administration.	Majorité simple article 24
CONSEIL SYNDICAL		
Nomination ou révocation.		Majorité absolue article 25
EAU		
Pose d'un adoucisseur d'eau. Installation d'eau.	Travaux d'amélioration. Travaux facilitant l'amélioration de la répartition.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
Pose de compteurs d'eau froide divisionnaires	Depuis la loi SRU	Majorité absolue article 25
ÉLECTRICITÉ		
Réfection à l'identique.	Travaux d'entretien.	Majorité simple article 24
Achat et pose de minuterie d'éclairage.	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue article 25
Installation de l'électricité dans la cave.	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
ÉTANCHÉITÉ		
Amélioration de l'étanchéité des portes et des fenêtres.	Travaux d'économie d'énergie.	Majorité absolue article 25
Travaux d'étanchéité.	Travaux de remise en état.	Majorité simple article 24
Façades repeintes.	Travaux d'entretien.	Majorité simple article 24
GARDIEN		
Suppression pure et simple du poste.	Dans un immeuble de grand standing	Unanimité article 26
Suppression du poste et		Double majorité renforcée

remplacement par un autre service collectif. Passation de plein temps à mi-temps du poste	Si plein temps prévu au règlement de copropriété Sinon (et sous réserve de préserver la qualité de prestation)	article 26 Unanimité Majorité simple article 24
GAZ		
Installation du gaz.	Travaux dans les parties communes facilitant l'amélioration des logements.	Majorité absolue article 25
HALL D'ENTRÉE		
Peinture. Pose de paillassons. Pose d'un tableau d'affichage.	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple article 24
IMMEUBLE		
Reconstruction suite à destruction totale	Travaux de l' art. 38	Majorité absolue article 25
Reconstruction suite à destruction de moins de la moitié du bâtiment		Majorité simple des copropriétaires sinistrés article 26
Amélioration, transformation, adjonctions, surélévation, aménagements de locaux privatifs ou communs	Travaux de l' art. 39	Double majorité ou double majorité allégée article 26
INTERPHONE		
Pose d'un interphone ou de tout dispositif d'ouverture.	Travaux d'améliorations communes.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
ISOLATION THERMIQUE		
Amélioration de l'isolation des toitures, terrasses, des planchers.	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Majorité absolue article 25
	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période supérieure à 10 ans.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
LOGE		
Vente de la loge.	Dans un immeuble de standing moyen	Double majorité article 26
	Dans un immeuble de grand standing	Unanimité article 26
PARKING		

Edification de cloisons clôturant un parking.	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leur frais.	Majorité absolue article 25
Transformer une place en un box.		
Transformer une cour commune en parking.	Travaux changeant la destination des lieux.	Double majorité qualifiée article 26
PORTE		
Ouverture d'une porte dans un mur commun.	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leurs frais.	Majorité absolue article 25
Fermeture par digicode	Pendant les heures d'activité professionnelles	Double majorité qualifiée article 26
	En-dehors des heures d'activité professionnelles (sauf installation d'un dispositif d'ouverture à distance)	Unanimité article 26
PLAQUES		
Pose de plaques ou enseignes publicitaires.	Autorisation donnée à certains copropriétaires de faire des travaux à leurs frais.	Majorité absolue article 25
RAVALEMENT		
A l'initiative des copropriétaires car l'immeuble est en mauvais état.	Travaux d'entretien.	Majorité simple article 24
A l'initiative des copropriétaires mais l'immeuble est en bon état.	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
	A noter: en cas d'injonction administrative.	Majorité absolue article 25
REGLEMENT DE COPROPRIETE		
Etablissement, modifications d'administration	Concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes	Double majorité ou double majorité allégée article 26
Modifications en profondeur	Touchant la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance	Unanimité article 26
Toutes modifications	Tendant à mettre le règlement en conformité avec les dispositions légales	Majorité simple article 24
SECURITE		
Travaux pour prévenir les atteintes aux	Travaux de sécurité article 25	Majorité absolue article 25

<i>personnes et aux biens</i>		
SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES		
Installation de sonnettes, de boîtes aux lettres.	Travaux d'améliorations.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
Suppression de sonnettes, de boîtes aux lettres.	Travaux modifiant les conditions de jouissance des parties privatives des copropriétaires.	Unanimité article 26
SYNDIC		
Election, révocation.		Majorité absolue article 25
Fixation des honoraires.		Majorité simple article 24
TOITURE		
(Réfection d'une partie de la toiture).	Travaux exceptionnels de réfection et conservation.	Majorité simple article 24
TRAVAUX PRIVATIFS		
Dans les parties privatives affectant les parties communes : création d'une salle de bains, wc raccordement aux canalisations), par exemple.	Travaux effectués sur les parties privatives et affectant les parties communes.	Majorité absolue article 25
VIDE-ORDURES		
Installation d'un vide-ordures	Travaux d'amélioration.	Double majorité ou double majorité allégée article 26
Éclairage du local du vide-ordures.	Travaux d'entretien courant.	Majorité simple article 24
SUPPRESSION POUR RAISON D'HYGIENE	Travaux d'hygiène article 25	Majorité absolue article 25
VOIES D'ACCES		
Rampes et élargissement des voies d'accès.	Travaux d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés moteurs.	Majorité absolue article 25
	Autorisation de travaux de certains copropriétaires (handicapés)	Majorité simple article 24

Les différentes majorités : définition légale de leur répartition

Base légale : art. 24, 25 et 26, Loi 10 juillet 1965

Rappel : en cas de silence de la loi ou du règlement de copropriété, c'est la majorité de l'art. 24 (majorité simple) qui s'applique.

Cliquer ici pour avoir :

- [un exposé des voix nécessaires pour réunir telle ou telle majorité](#)
- [un tableau pratique des majorités en fonction des travaux, poste par poste](#)

1. **La majorité simple** des présents et représentés (art. 24). [Combien de voix ?](#)
C'est la majorité qui est requise pour toute décision, sauf s'il n'en est disposé autrement par la loi. Aucun quorum n'est requis. En règle générale, sont prises à cette majorité les décisions *d'administration et de gestion courante* de la copropriété.

🔴 [Loi SRU Article 81-7°](#) : l'ajout du mot "exprimées" après le mot "voix", fait que désormais s'abstenir revient à voter *pour*, et non plus *contre*.

2. **La majorité absolue** (art. 25). [Combien de voix ?](#)
Cette majorité est utilisée pour décider :



- a. *toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'art. 24*

Une délégation est un mandat, que l'assemblée confie ainsi au syndic, au conseil syndical ou à tout copropriétaire ; elle leur confie le soin de faire quelque chose au nom de la copropriété. Cette mission doit concerner *l'administration et de gestion courante* de la copropriété (CA Paris 11/10/1979 - Dalloz IR 1980-276) ; elle doit porter sur un acte ou une décision expressément déterminé (art. 21 Décret 1967) autrement dit, un mandat général est interdit. Toutefois, il est possible d'autoriser le bénéficiaire à autoriser certaines dépenses, jusqu'à un montant dont le mandat fixe le montant. Le mandat ne peut être un abandon de pouvoir : en aucun cas l'assemblée ne peut renoncer à son contrôle sur l'exécution du mandat, ni sur l'administration de l'immeuble ou la gestion du syndic.

- b. *l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'extérieur de l'immeuble, et conforme à la destination de celui-ci*
Lorsque les travaux sont effectués aux frais des copropriétaires intéressés, c'est cet article, et non l'art. 26-c Loi 1965 qui s'applique (Cass. civ. 18/05/1983, Bull. Cass. n° 116). L'autorisation n'est pas nécessairement antérieure à l'exécution des travaux ; l'assemblée générale peut ratifier des travaux effectués sans autorisation, d'autant qu'elle a alors la possibilité d'apprécier plus facilement leurs inconvénients (CA Aix-en-Provence 28/01/1969 - Gaz. Pal. 18/07/1969). En revanche, si vous n'avez pas sollicité l'autorisation de l'assemblée et qu'elle vous la refuse, vous pouvez être contraint de démolir (exemple avec l'enlèvement d'enseignes lumineuses - Cass. civ. 24/10/1990) ; vous pouvez toutefois demander que cette autorisation vous soit accordée par le *tribunal de grande instance*.
- c. *la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical*
- d. *les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires (...) lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires (...).*

🔴 L'assemblée n'a pas à voter la mise en conformité avec une disposition légale (qui s'impose d'elle-même), elle doit simplement voter sur les éventuels aménagements nécessités par cette mise en conformité.

- e. *les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires*
Ex : travaux de ravalement de façades sur voie publique, travaux de mise en conformité avec les règles de sécurité (amiante, saturnisme...)

- f. la modification de la [répartition des charges visées à l'article 10 al. 1er](#) rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (cliquez sur le lien pour plus de précisions)
- g. à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude, amortissables sur une durée inférieure à 10 ans. Cliquer ici pour [connaître la nature des travaux soumis à cette majorité \(Décret 1987\)](#)
- h. la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement (Loi n° 67-561 du 12/07/1967 et Décret n° 68-976 du 09/11/1968).
- i. à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (auquel cas ils relèveraient de l'art. 26).
- j. l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé
 L'assemblée n'a ici non plus pas à voter sur la mise en conformité avec une disposition légale (qui s'impose d'elle-même, surtout en ce qui concerne le **droit à l'antenne**), elle doit simplement statuer sur les modalités de l'installation.
- k. l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes
- l. l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques
- m.  [Loi SRU Article 81](#) : l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires

[Loi SRU Article 81-5°](#)

Art. 25-1. - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent [l'article 25] mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

3. **La double majorité** (art. 26). *Combien de voix ?*

Cette majorité dite des *deux tiers* est souvent difficile à réunir. Elle n'est donc requise que pour des actes d'une importance particulière.

- a. les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition (location, vente) autres que ceux imposés par la loi ou les règlements
 La vente d'une partie commune qui profite à certains copropriétaires mais ne porte pas préjudice aux autres, ni à la destination de l'immeuble, est valablement prise à la majorité de l'art. 26 (Cass. civ. 23/11/1994 - Gaz. Pal. 28/10/1995)
- b. 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
 Sont ainsi décidées :

- l'attribution à un copropriétaire d'un droit de jouissance exclusive sur une partie d'un couloir commun (Cass. civ. 08/07/1986 - Bull. cass. n° 123)
 - l'autorisation de la mise en place d'étalages extérieurs à un centre commercial pendant les heures d'ouverture
 - la création d'un parking dans une partie commune à usage de cour ou de jardin (CA Limoges 01/07/1966 - Dalloz J. 1967-10).
- c. *les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e (travaux obligatoires), g (économies d'énergie), h (amélioration de l'habitat), i (accessibilité aux personnes handicapées) et j (installation d'antenne ou câble collectif) de l'article 25.* Ces travaux bénéficient des conditions de double vote prévus à l'art. 26 al. 4 (cf. infra).

Fermeture et boîtes aux lettres

Requièrent un vote à la majorité de l'art. 26 :

- *les travaux effectués sur les parties communes destinés à améliorer la sécurité (...) au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès à l'immeuble* (art. 26-1). La décision concernant les travaux est assortie d'une décision concernant les horaires de fermeture. Si la fermeture est programmée pendant les heures d'exercice normal d'activités professionnelles de l'immeuble, la décision doit être prise à l'unanimité, à moins de munir la porte d'un dispositif d'ouverture à distance.
 - En ce qui concerne les boîtes aux lettres, une réponse ministérielle (JOAN 25/09/1995, p. 4072) précise : "*L'obligation pour tout immeuble d'être pourvu de boîtes aux lettres, à raison d'une boîte aux lettres par logement, résulte effectivement de l'art. R. 111.14-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'art. D. 90 du Code des postes et télécommunications. Elle ne s'impose donc qu'aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 12 juillet 1979 et n'est pas limitée aux immeubles en copropriété. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider d'installer des boîtes aux lettres dans un immeuble ancien qui n'en comporte pas et qui est gardienné. Cette décision n'est pas soumise à la règle de l'unanimité mais, selon la jurisprudence, à la règle de la double majorité.*"
4. **La double majorité alléguée** (art. 26 al. 4) a été instaurée par la loi du 21 juillet 1994 pour faciliter la réalisation des travaux prévus à l'art. 26-c. *Combien de voix ?*
- Les travaux de l'art. 26-c, s'ils n'ont pas réuni la double majorité mais ont été approuvés par les 2/3 des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être votés par une seconde assemblée convoquée à cet effet ; il suffira alors que les votes pour représentent 2/3 des tantièmes présents ou représentés, et non plus 2/3 des tantièmes de toute la copropriété.
5. **L'unanimité** est nécessaire pour :
- *l'aliénation* (la vente) *des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble* (art. 26-c al. 3). Nota : celles qui ne sont pas nécessaires font l'objet d'un vote à la double majorité.
 - les juges sont souverains pour apprécier au cas par cas l'atteinte à la destination de l'immeuble (Cass. civ. 27/11/1973 - JCP 1974-II-17644)
 - porte atteinte à cette destination la vente de la loge du gardien dans un immeuble de grand standing, ou la vente d'espaces verts

en vue d'y édifier des constructions (CA Amiens 20/04/1976 - Info. Rap. Copro 1976-153)

- ne constitue pas une atteinte à la destination de l'immeuble la création de jeux d'enfants dans les espaces verts (CA Lyon 30/10/1971) ou d'un parking (CA Limoges 01/07/1966).
- en ce qui concerne le remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels, la Cour de cassation a longtemps exigé l'unanimité des voix. Puis, considérant que cette modification avait pour objet de réaliser des économies d'énergie, il fut estimé que ce n'était plus un changement de destination mais une simple amélioration de l'immeuble, ne requérant qu'une décision de l'art. 26-c (TGI Paris 11/04/1988 Gaz. Pal. 13/06/1995).
- *la modification de la répartition des charges, sauf si elle est rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives* ; cliquer ici pour connaître [les exceptions à cette règle](#).
- *les additions de locaux privatifs et les travaux de surélévation* réalisés par le syndicat des copropriétaires (art. 35 al. 1er Loi 1965).
- *la fermeture de l'immeuble pendant les périodes d'activités normales, sans dispositif de fermeture à distance.*
- *modifier la répartition des charges* (Rép. min. JOAN 28 sept. 1987, n° 29051, p. 5436)
Ce serait d'ailleurs le cas si on introduisait dans le règlement de copropriété, une clause mettant à la charge du copropriétaire qui emménage ou déménage une indemnité forfaitaire. Cette clause serait de nature à alourdir les charges et par conséquent à en modifier la répartition (Rép. Min. JOAN, 28 sept. 1987, n° 29051, p. 5436) ;
- *transformer des terrains privatifs en terrains communs* (Rép. Min. J.O.A.N. du 9 mars 1968) ou mettre fin à la copropriété d'une portion de sol, nonobstant le fait que des copropriétaires en avaient eu la jouissance individuelle et exclusive (Cass. civ. 24 janv. 1978 ; Bull. civ. III, n° 48, p. 39) ;
- *supprimer un élément d'équipement commun au cas où cet acte serait contraire à la destination de l'immeuble et non obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires* (auquel cas la majorité absolue de l'article 25 de la loi serait suffisante) ;
- *décider la fermeture permanente de la porte d'accès de l'immeuble* (TGI Seine, 24 nov 1966), Rép. Min. J.O.A.N. 17 mai 1979, p. 3899 n° 14 936);
- *modifier un bâtiment* ;
- jusqu'au 31 décembre 1985, *décider d'installer un interphone à la porte d'entrée d'un immeuble* (Rép. Min. J.O.A.N. du 24 mars 1980, n° 22941, p. 1208, Rép. Min. J.O.A.N. du 30 août 1982, n° 16653 p. 3540 ; R.M.J.O.A.N. du 7 nov. 1983, n° 35336, p. 4799). Cependant la simple modification de l'usage d'un dispositif existant ne nécessite pas l'unanimité (Cass. civ. 111, 19 déc. 1978 ; D.S. 79).
- A partir du 1^{er} janvier 1986 : *supprimer le chauffage central prévu par le règlement de copropriété et le remplacer par des installations individuelles car cette suppression porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives de chaque lot* (Cass. civ., 28 nov. 1973 (Bull civ. III, n° 608, p. 443) ; Cass. civ. III, 1 avril 1987 (RDI 1987, 272, note Giverdon));
- *supprimer le service de concierge lorsque ce service constitue un élément de la jouissance des parties privatives et que son existence a pu être déterminante au moment de l'achat d'un lot* (CA Paris, 23e Ch. B. 24 juin 1988, Rev. Loyers et copropr., août-sept. 1988, n° 410).

cependant, la Cour de cassation admet parfois qu'il faut d'abord rechercher en quoi cette modification porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives et ne plus annuler automatiquement une décision qui n'a

pas été prise à l'unanimité. Cass. civ. III, 24janv. 1984 (Rép. Not. Defrénois du 30 juill. 1984, p. 857). Ainsi lorsqu'un copropriétaire procède à des constructions sur la toiture-terrasse, partie commune de l'immeuble dont il a la jouissance exclusive, pour lesquelles il a obtenu une autorisation de l'assemblée générale votée à la majorité de l'article 25. (Cass. civ. 111, 10 avr. 1986 (Cassation) (Rep. Not. Defrénois du 30 mars 1987, p. 414).

- Tel est le cas également lorsqu'il s'agit de statuer sur la suppression du service de la concierge dans un immeuble de standing modeste où ce service n'existait plus depuis huit mois et dont la suppression avait été décidée à la double majorité de l'art. 26 (CA Paris 23e Ch. B, 24 juin 1988 (Revue Loyers et copropr., août-sept.1988, n° 410).
- Un simple aménagement des parties communes est valablement autorisé par une décision de l'assemblée générale, même non unanime. (Cass. civ., 28 non 1968 (Bull. civ. III, n° 499, p. 383).
- La modification de la répartition des charges de chauffage est irrégulière si elle a été prise à l'unanimité des seuls copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, même si, par la suite, elle a été acceptée par les autres copropriétaires. (CA. Paris, 29 nov 1978 M. 1980, LR. 147, n° 15).
- La demande exprimée par un copropriétaire d'exercer sa profession dans toutes les pièces de l'appartement alors que le règlement de copropriété ne l'autorise que dans une seule, entraîne une modification de son droit de jouissance et de la destination des parties privatives qui ne peut être obtenue qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Cass. civ. 3e, n° 163, p. 127).