

J. 237

Actualisation le 16-03-09

COPROPRIÉTÉ : LES MAJORITÉS DE VOTE

La loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété a créé trois grandes majorités de vote en donnant pour certaines d'entre elles des exemples précis. Ces dernières années, des réformes successives ont abaissé les majorités et ouvert des passerelles entre elles pour faciliter les prises de décision, souvent bloquées par l'absence de certains copropriétaires.

LES DIFFÉRENTES MAJORITÉS DE VOTE

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 de 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.

Pour évoquer les différentes majorités, on cite les articles de la loi du 10 juillet 1965 qui s'y réfèrent. Ce sont principalement les articles 24, 25 et 26. D'autres articles précisent, sur un sujet donné, la majorité requise.

Les exemples que nous donnons sont à prendre avec précaution car les termes utilisés par la loi sont interprétés diversement par les juges suivant les circonstances et l'époque. Il faut dire qu'à force d'assouplissements, la logique de répartition des votes selon ces trois majorités a été perdue et le respect du principe démocratique de l'assemblée est souvent mis à mal. Aller trop loin dans l'abaissement des majorités n'est pas souhaitable si l'on veut garder une bonne ambiance au sein de la copropriété. Imposer à tous des travaux d'embellissement coûteux non indispensables provoquerait inmanquablement des rancœurs de part et d'autre.

Certains syndics indiquent, dans l'ordre du jour, les majorités

de vote en face de chaque projet. Les erreurs qu'ils peuvent commettre à cette occasion ne provoquent pas l'annulation de l'assemblée dès lors qu'au moment du vote la résolution a été votée à la bonne majorité.

Comment voter ?

- Comme il faut décompter les votes à partir des tantièmes, chaque copropriétaire est automatiquement identifié. Pas de votes à bulletin secret, même si certains seraient soulagés de s'exprimer incognito pour ne pas subir la pression de ceux qui veulent absolument enlever une position. En revanche, il est possible de voter à bulletin fermé : on connaîtra les votes après la clôture du scrutin, mais il n'y aura pas de retournement d'opinion au cours de celui-ci. Les copropriétaires votent à main levée lorsque le décompte est facile à faire. Après chaque vote, le président de séance indique si la résolution est adoptée ou non, et à quelle majorité.

Le secrétaire inscrit au procès-verbal de l'assemblée le résultat de chaque vote en précisant les noms des opposants et de ceux qui se sont abstenus. Attention à ne pas compter les retardataires ou ceux qui sont partis avant le vote...

- Dans la chaleur des débats, certains ont bien du mal à se faire une opinion ou à oser voter contre ceux qui se montrent vi-

rulents. Gare aux revirements de dernière minute. Une fois les résultats du scrutin proclamés, il est en principe trop tard. À moins que les copropriétaires acceptent de se montrer conciliants. D'autant que refuser la modification du sens d'un vote ne ferait probablement que reporter d'un an la réalisation du projet. Il faut quelquefois savoir se montrer rigoureux à l'égard des règles à bon escient !

- En présence de plusieurs devis, l'assemblée doit voter sur chaque devis et non pas picorer des bribes dans chacun au risque de ne plus savoir ce qu'elle a finalement décidé.

- Il arrive qu'un projet relève de majorités différentes. C'est le cas notamment en matière de travaux. À l'occasion d'une rénovation des halls ou des paliers, les entreprises vont proposer des améliorations retenues par le syndic ou le conseil syndical et présentées en option dans les devis. Les travaux de natures différentes ne peuvent pas faire l'objet d'un seul et même vote, mais doivent être votés séparément. Les travaux qui sont strictement des travaux d'entretien (remplacement à l'identique) seront votés à l'article 24, tandis que les postes qui sont des améliorations seront votés à la majorité de l'article 26.

LA MAJORITÉ SIMPLE DE L'ARTICLE 24

La majorité simple est obtenue si les personnes qui ont pris part au vote, qu'elles soient présentes ou représentées, ont rassemblé plus de la moitié des voix. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

L'assemblée vote à cette majorité pour tous les actes d'administration courante. Ce qui comprend : l'approbation des comptes ; le vote du budget annuel ; les travaux d'entretien ; l'autorisation donnée au syndic d'engager une procédure ; la gestion courante.

Pour les dépenses votées, le syndic n'a pas besoin d'attendre l'expiration du délai de deux mois laissé aux opposants éventuels pour engager les travaux.

Les dérogations

- Pour favoriser les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, la majorité de vote est abaissée. Elle est passée de la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés de l'article 25 à la majorité simple de l'article 24. Ces travaux sont pris en charge par le syndic ou par le copropriétaire concerné, s'il décide de les payer pour qu'ils soient réalisés. Comme toujours en la matière,

les travaux ne doivent pas affecter la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, ni être contraires à la destination de l'immeuble.

- L'accès au service antenne numérique et au réseau de communication électronique à très haut débit en fibre optique sont encouragés par l'abaissement de la majorité de l'article 25 à l'article 24.

Commentaires

Le syndic peut souscrire ou renégocier les contrats nécessaires au fonctionnement courant de la copropriété sans devoir les soumettre au vote de l'assemblée s'il a reçu une délégation en ce sens et que le montant de la transaction est inférieur au seuil fixé (voté à la majorité de l'article 25). Le syndicat peut encadrer cette délégation en rendant obligatoire la consultation préalable du conseil syndical.

• Le vote du budget

Bien que le budget soit voté à la majorité simple, le syndic ne peut pas pour autant inclure dans le projet de budget des postes divers non affectés. Il y aurait alors détournement de la règle en matière de délégation ou d'avance de trésorerie.

LA MAJORITÉ ABSOLUE DE L'ARTICLE 25

Les décisions sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires formant le syndicat, qu'ils soient ou non représentés. C'est la raison pour laquelle ceux qui – au vu de l'ordre du jour – sont opposés à certaines résolutions ne prennent pas la peine de se déranger pour le faire savoir.

La liste des sujets qui sont votés à cette majorité s'allonge à chaque modification de la loi.

La plus grande source de contentieux concerne les demandes d'autorisation de copropriétaires pour des travaux sur 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. 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).

La passerelle de majorité de l'article 25-1

Un vote de rattrapage est possible si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée peut procéder à un second vote à la majorité simple de l'article 24 au cours de la même assemblée. Si le premier vote n'a pas atteint ce score du tiers des voix, un second vote

aura lieu si l'assemblée le souhaite, mais au cours d'une assemblée spéciale convoquée dans un délai de trois mois. Compte tenu du coût supplémentaire, il est probable que, sauf urgence, les copropriétaires préféreront laisser mûrir le projet jusqu'à l'assemblée ordinaire suivante.

S'il faut voter sur plusieurs devis, ceux-ci passent tout d'abord l'épreuve de l'article 25 et ensuite seulement le vote se fera éventuellement à l'article 24.

Certains articles, concernant les votes à la majorité de l'article 25, mentionnent expressément la possibilité de recourir à l'article 25-1. D'autres, non. D'où une incertitude sur le recours systématique ou non au deuxième vote. L'administration penche pour une interprétation extensive.

En cas de projet de scission

Le vote sur une scission de copropriété ne bénéficie pas de l'abaissement de la majorité à l'article 25. Un article particulier est consacré à cette opération : l'article 28. Bien que la majorité soit identique à celle de l'article 25, le vote d'un projet de scission ne fait pas partie de la liste établie par cet article.

Les dérogations

Certains travaux touchant aux parties communes sont passés de l'article 26 à l'article 25.

La suppression des vide-ordures

Les vide-ordures ne sont plus autorisés dans les nouvelles constructions.

Les impératifs d'hygiène amènent à reconsidérer l'opportunité de conserver les vide-ordures dans les immeubles collectifs d'habitation. En attendant une éventuelle interdiction, les copropriétaires sont invités à voter leur suppression à la majorité simple de l'article 25 et non à la majorité habituelle de l'article 26 prévue pour la suppression d'un équipement collectif. Outre les raisons invoquées, la copropriété y gagnera quelques économies puisqu'elle n'aura plus à payer de contrat annuel d'entretien. À l'heure du tri, le volume des déchets qui passe par le vide-ordures est en diminution. Notons qu'un copropriétaire qui souhaiterait se prémunir contre la prolifération d'insectes, le bruit ou les poussières, n'a pas besoin du consentement des autres pour supprimer le vidoir individuel qui débouche dans son appartement.

Les dispositifs de fermeture de l'immeuble

La protection des biens et des personnes permet de déroger au principe d'interdiction de toucher aux modalités de jouissance des parties privatives. L'installation d'un dispositif de fermeture est votée à la majorité de l'article 25, tandis que les pé-

riodes de fermeture sont votées à la majorité de l'article 26.

Cette fermeture doit être compatible avec les activités professionnelles qui sont autorisées dans l'immeuble.

Commentaires

Les délégations de pouvoir ne peuvent être votées que pour des missions précises et qui relèvent des mesures visées par l'article 24. Attention cependant aux conséquences de ces délégations dont la portée n'est pas que financière, puisque le syndic pourrait être libre de choisir un prestataire pour un contrat par abonnement sur lequel il serait utile que le syndicat émette un avis.

Fréquences

- Pour les provisions spéciales, le syndic est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour tous les trois ans ou lors de sa première désignation.
- Les seuils fixés par l'assemblée pour la mise en concurrence ou la consultation du conseil syndical seront révisés à la demande de l'assemblée ou sur proposition du conseil. Le délai entre deux votes dépendra de l'évolution du prix des travaux ou des prestations.

LA DOUBLE MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26

Les résolutions sont votées à la majorité des copropriétaires qui représentent au moins les deux tiers des voix. Pourquoi "double"? Parce le décompte est fait du nombre total des copropriétaires qui composent le syndicat, et que la majorité en nombre doit représenter au moins les deux tiers des voix du syndicat, que les copropriétaires soient présents ou non. C'est déjà plus difficile, surtout si les absents n'ont pas laissé de pouvoir. Les copropriétaires qui possèdent plusieurs lots, ou les indivisaires, sont comptés pour une seule tête.

C'est aussi un article difficile à cerner dans ses thèmes. Les trois grands classements sont :

- les actes d'acquisition et de disposition,
- la modification du règlement de copropriété,
- les travaux de transformation, d'amélioration ou d'addition.

La liste a été allongée avec deux dispositions qui concernent la fermeture des immeubles (voir ci-dessus) et les compteurs d'eau.

Les actes d'acquisition et de disposition

Dans cette rubrique sont classés les achats par le syndicat d'une partie privative pour en faire des parties communes, ou à l'inverse l'octroi à un copropriétaire d'un droit d'occupation d'une partie commune (couloir, balcon...) avec une contrepartie financière.

Les travaux d'amélioration

C'est à propos de la notion d'amélioration qu'il existe le plus de contestation, chacun appréciant différemment cette notion un peu subjective. L'amélioration apporte un avantage en confort, une valorisation de l'immeuble. À l'occasion de travaux d'entretien, l'assemblée sera tentée de remplacer un équipement vieillot par quelque chose de plus moderne ou plus économique. Entretien ou amélioration? Un peu de souplesse, mais sans prendre de risque. À chaque fois, il faut sentir ce qui est acceptable dans le contexte d'une copropriété donnée. Si l'aspect "entretien" a principalement guidé la proposition, elle passera mieux.

• Paiement différé

Les travaux d'amélioration n'étant pas indispensables à la bonne tenue de l'immeuble, les copropriétaires qui n'ont pas voté le projet bénéficient du droit au paiement différé de leur contribution aux travaux. Ils paieront par annuités égales au dixième de leur part, mais avec un intérêt au taux légal, sauf recours à un emprunt collectif. En cas de vente, le copropriétaire devra solder son compte. Le syndic sera prévenu afin qu'il en tienne compte lors des appels de fonds.

Les compteurs d'eau

Lorsque l'assemblée a voté à la majorité de l'article 25 la pose des compteurs d'eau, il lui reste à décider de la gestion des factures. Elle peut imposer au prestataire l'individualisation des contrats ou laisser le syndic gérer le règlement des factures individuelles. Si l'assemblée retient la première option, elle vote à la majorité de l'article 26 l'individualisation des contrats et les études et travaux nécessaires.

La passerelle de majorité

L'assemblée a un second choix sur ce poste puisqu'elle peut revoter au cours d'une nouvelle assemblée réunie dans cet objectif lorsqu'elle n'a pas atteint le quorum au premier tour. Mais il faut tout de même que le premier vote ait obtenu l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés (et non plus les deux tiers des voix de tous les copropriétaires). La résolution sera votée à cette même majorité.

Ceux qui entendent s'opposer totalement à la résolution, parce qu'ils jugent les travaux somptuaires, devront demander l'arbitrage du tribunal. Le juge appréciera le critère d'amélioration au regard du standing de l'immeuble.

À l'inverse, ceux qui voulaient absolument que les travaux soient réalisés ont encore une carte à jouer : celle de se faire autoriser par l'assemblée à les faire exécuter à leur frais. Pour un refus de l'assemblée motivé par des raisons financières, ils obtiendront sans doute le feu vert.

L'UNANIMITÉ

L'assemblée vote à l'unanimité pour la vente des parties communes qui porte atteinte à la destination de l'immeuble, ou pour les projets qui modifient l'usage des parties privatives ; à moins que le propriétaire concerné ne donne son aval. Il s'agit de l'unanimité de tous les copropriétaires, qu'ils soient ou non présents à l'assemblée.

Le syndicat ne peut jamais imposer à un copropriétaire une modification des conditions d'utilisation de ses parties privatives. Toutefois, là encore, si c'est pour son bien, des exceptions sont envisageables ; ce qui a été fait pour la suppression des vide-ordures notamment.

Les tribunaux, par l'interprétation qu'ils donnent des textes, sont également une source d'atténuation des règles. Ainsi, pour supprimer un équipement qui n'est plus en usage, la majorité sera abaissée à la double majorité. La suppression du concierge est source quelquefois d'interprétations divergentes. Lorsque le règlement évoque ce service, les assouplissements seront plus difficiles à envisager. Le standing de l'immeuble ou l'évolution de l'environnement ou des solutions de remplacement jugées équivalentes sont des éléments qui peuvent infléchir la règle de l'unanimité.

CAS PARTICULIERS

Dans certaines situations, plusieurs choix sont possibles – soit qu'il s'agisse d'exceptions à la règle générale, soit qu'une interprétation soit faite à partir du recoupement de plusieurs articles.

Antennes de téléphonie

Selon une réponse ministérielle, l'installation d'une antenne-relais est assimilée aux travaux de transformation visés par l'article 26 de la loi. Cependant, en raison des doutes sur la nocivité de ces antennes, un arrêt de la cour d'appel de Paris a exigé l'unanimité (CA Paris 23^e ch., 7 avril 2005).

Les majorités pour voter le ravalement

Le ravalement permet le nettoyage de la façade, et à ce titre il peut être imposé par la commune. C'est surtout l'occasion de réparer d'éventuelles dégradations de la maçonnerie ou des joints, voire de renforcer l'isolation thermique ou d'améliorer la protection de la façade pour retarder les effets des agressions atmosphériques. Les textes prévoient 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 de l'article 24.

Ravalement obligatoire

Lorsque le ravalement est obligatoire, l'assemblée vote à la majorité absolue de l'article 25. À défaut, si le projet a réuni un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée peut procéder à un second vote à la majorité simple. Cette même majorité de l'article 25 sera appliquée pour une opération de ravalement simple accompagnée d'un renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur.

Travaux d'amélioration

Les travaux d'embellissement de la façade doivent être approuvés à la double majorité de l'article 26 : c'est la majorité en nombre des copropriétaires, représentant au moins les deux tiers des voix. Une deuxième chance leur est offerte à l'occasion d'une nouvelle assemblée, où ils pourront voter à la majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix des membres présents ou représentés.

Les majorités pour modifier les charges

La règle énoncée par l'article 11 de la loi est la suivante : le principe, c'est l'unanimité. Mais une exception est prévue lorsque la modification des charges est consécutive au vote d'une résolution. Dans ce cas, la modification des charges est votée à la même majorité que celle qui est requise pour voter la résolution principale.

Ce sera la majorité de l'article 25 lorsqu'un changement d'usage d'une partie privative aura entraîné une aggravation des charges des services collectifs ou des éléments d'équipement communs. Le changement d'usage, c'est un lot inhabitable qui est aménagé pour devenir habitable, ou un appartement qui est utilisé par son propriétaire pour exercer une profession libérale ou un commerce.

Un copropriétaire qui vend son lot après l'avoir divisé entraîne un partage des charges entre les lots nouvellement créés. Si le règlement n'a pas prévu cette hypothèse, l'assemblée votera la répartition des charges à la majorité de l'article 24.

Chantal Martin

Adresse utile

Agence nationale d'information sur le logement (Anil) : elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre département. Adresse postale : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris – Téléphone : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Site : <www.anil.org>.

À lire également

Les fiches pratiques INC J. 208 ("Copropriété : les archives"), J. 230 ("Le contrat de syndic"), J. 231 ("Choisir un syndic"), J. 232 ("Les fonctions du syndic"), J. 235 ("Le conseil syndical") et J. 236 ("L'assemblée générale") sont téléchargeables via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>. À paraître : les charges de copropriété.

LES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Majorité simple : art. 24

Cités par l'article 24

- Approbation des comptes
- Vote du budget prévisionnel
- Actes de gestion courante
- Travaux d'entretien sur les parties communes
- Travaux de réfection d'une partie commune
- Autorisation du syndic pour engager une procédure
- Organisation et fonctionnement du conseil syndical
- Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

Cités par d'autres articles

- Répartition des charges en cas de vente fractionnée d'un lot (art. 11)
- Accès au service antenne numérique (article 24-1)
- Installation ligne haut débit en fibre optique (article 24-2)

Exemples

- Souscription des contrats d'entretien
- Remplacement à l'identique d'un équipement (antenne, chaudière...)
- Réfection d'une descente d'eaux pluviales
- Ravalement non obligatoire (état défectueux de la façade)

Majorité absolue : art. 25

Cités par l'article 25

- Délégations de pouvoir pour les actes de gestion courante
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux sur les parties communes
- Désignation ou révocation du syndic
- Vote sur le contrat de syndic
- Élection ou révocation des membres du conseil syndical
- Modification des charges suite à un changement d'usage d'une partie privative
- Installation ou modification d'une antenne collective et raccordement au réseau de communications électroniques interne de l'immeuble
- Travaux et mises aux normes obliga-

toires

- Travaux d'économies d'énergie
- Installation d'un réseau de distribution électrique pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
- Suppression des vide-ordures
- Dispositifs de fermeture de l'accès à l'immeuble

Cités par d'autres articles

- Constitution d'un syndicat secondaire (art. 27)
- Scission de copropriété (art. 28)
- Renonciation à l'ouverture d'un compte séparé (art. 18)
- Seuil du montant des contrats pour la mise en concurrence des entreprises (art. 21)
- Seuil du montant des contrats pour la consultation obligatoire du conseil (art. 21)
- Provisions spéciales pour travaux (art. 18)

Exemples

- Installation d'antenne parabolique
- Fixation d'un climatiseur en façade
- Ouverture dans le toit pour augmenter la luminosité
- Installation d'un ascenseur aux frais de quelques copropriétaires seulement
- Pose d'une enseigne publicitaire ou d'une plaque professionnelle
- Mise aux normes des ascenseurs, des portes automatiques de garage, des boîtes aux lettres
- Ravalement obligatoire

Double majorité : art. 26

Cités par l'article 26

- Actes d'acquisition, de vente ou d'échange de parties communes
- Modification du règlement quant à l'usage des parties communes (répartition identique des charges)
- Travaux de transformation, amélioration ou addition
- Périodes de fermeture de l'immeuble
- Individualisation des contrats d'abonnement eau, étude et travaux néces-

saires

- Suppression du poste de gardien et vente de la loge (selon la situation de l'immeuble)

Cités par d'autres articles

- Renoncement à constituer un conseil syndical (art. 21)

Exemples

- Installation de détecteurs d'incendie
- Ravalement non obligatoire d'une façade en bon état
- Remplacement d'un chauffage collectif non performant par des installations individuelles plus économes
- Remplacement d'un ascenseur en état de marche par un autre, plus rapide
- Installation d'un système de vidéosurveillance, interphone, portier électronique
- Création d'un local à bicyclettes
- Vente des combles ou des paliers
- Achat d'une partie privative
- Autorisation d'utilisation d'une partie commune (couloir)
- Suppression d'un équipement non utilisé

Unanimité : art. 26

Cités par l'article 26

- Modification de la répartition des charges (sauf changement d'usage et vente de lots séparés)
- Vente d'une partie commune (avec atteinte à la destination des lieux)
- Atteinte aux parties privatives

Cités par d'autres articles

- Surélévation ou construction de nouveaux bâtiments (art. 35)

Exemples

- Installation d'une antenne-relais de radiotéléphonie mobile
- Suppression d'un élément d'équipement commun
- Suppression du service de concierge et vente de la loge, si atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités d'occupation des parties privatives
- Suppression du service de concierge
- Transformation du local à poussettes en annexe de la loge