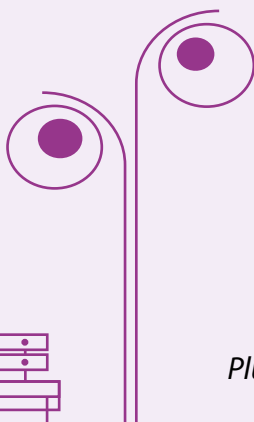
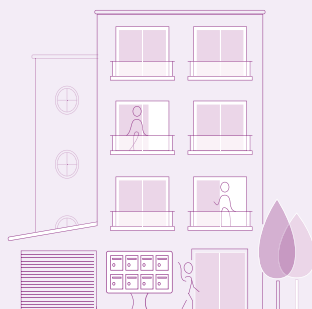
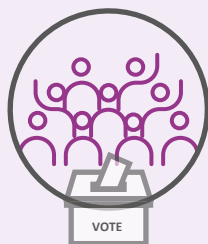
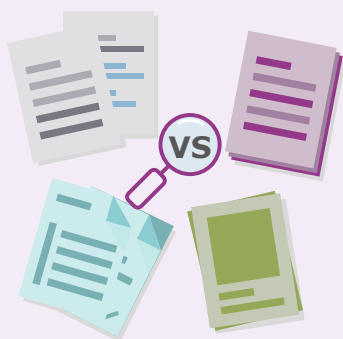


Vous souhaitez engager des travaux ou présenter un contrat aux autres copropriétaires ?

Quelles sont les règles de mise en concurrence ?

Tous les projets doivent-ils faire l'objet d'un vote en Assemblée Générale ?

Quelle majorité sera utilisée ?



ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org

Les modalités de vote

L'Assemblée Générale (AG), convoquée dans les règles, est amenée à voter selon différents types de modalités, dépendant du contenu de la résolution.



Majorité simple	Majorité absolue	Double majorité	Unanimité
Majorité des voix* des présents et représentés	Majorités des voix de tous les copropriétaires	Majorité des copropriétaires (nombre de personnes) représentant les 2/3 des voix	Toutes les voix

Les passerelles

Second vote si...



... le projet a au moins recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires.

... le projet a au moins recueilli la majorité des copropriétaires présents/représentés/votant à distance représentant 1/3 des voix.

*voix =
millième ou
tantième

En cas de doute, il suffit de lire les articles correspondant à ces différentes modalités. Pour les 3 derniers types de vote, sont repris limitativement les questions votées à ces majorités. En l'absence de précision, le sujet relèvera de la majorité simple.

Sources : [articles 24 à 26-4](#) (loi)

Si la résolution manque de clarté ou de garanties à vos yeux, il est conseillé de voter contre et vous assurer que cela est bien retranscrit dans le PV.

➔ Cela n'empêchera pas de devoir honorer les appels de fonds en découlant, mais en étant **opposant/défaillant** (= pas présent/représenté), vous aurez la possibilité de contester la résolution votée, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du PV d'AG.



Attention, cela ne vaut pas pour les **abstentionnistes** (sauf ayant émis des réserves sur le projet – opposants abstentionnistes).

Source : [article 42](#) (loi)



Pour éviter que les propriétaires majoritaires puissent imposer leur décision, il est prévu que lorsqu'un propriétaire possède des tantièmes supérieur à la moitié, ses voix soient réduites à la somme des voix des autres copropriétaires.

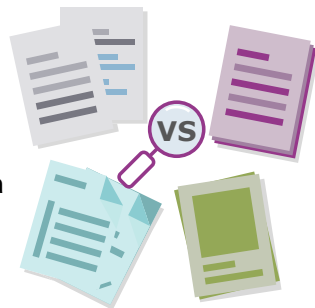
Source : [article 22](#) (loi)

Exemple : Un copropriétaire détient 60% des voix, celles-ci seront alors abaissées à 40% (tantièmes totaux des autres copropriétaires).

La mise en concurrence

Concernant le contrat de syndic, il fera l'objet d'une mise en concurrence **SI** la copropriété possède un conseil syndical (CS).

Pour les autres sujets, la mise en concurrence est laissée à l'appréciation de l'AG qui doit déterminer des modalités **ET** un plafond au-dessus duquel les contrats/marchés devront être soumis à la comparaison de plusieurs devis.



➔ **Prévoyez donc cette mise en concurrence à l'ordre du jour de la prochaine AG si vous voulez que le syndic soumette plusieurs devis pour certains projets.**

Source : [article 21](#) (loi)

Les travaux d'entretien de la copropriété



Pour l'entretien courant ou pour des projets pour lequel l'AG aura voté une enveloppe maximale, il est usuel, toujours par décision d'AG, de déléguer au syndic ou au conseil syndical le choix du prestataire ainsi que la passation de contrat.

Néanmoins, des précautions sont à apporter concernant la délégation au conseil syndical, celui-ci exerce cette fonction bénévolement.

Il peut être préférable de déléguer au syndic, avec sollicitation du conseil syndical pour avis (seuil de sollicitation pour avis à déterminer en AG également).

Il n'est pas utile de voter chaque année ces seuils de mise en concurrence ou consultation, sauf à ce que vous souhaitiez les modifier. Néanmoins, les propriétaires changeants, il peut être utile de les rappeler en préambule de chaque AG.



Si des travaux ne portent que sur un bâtiment ou **une autre partie commune spéciale**, seuls les copropriétaires concernés par ceux-ci votent la résolution proposée.

Source : [article 6-2](#) (loi)



Références des sources (loi) = [loi du 10.07.65 n°65-557](#) et (décret) = [décret du 17.03.67 n°67-223](#)

Les travaux urgents

Si des travaux d'urgence doivent être engagés, il est naturellement nécessaire de rapidement intervenir. A cet effet, le syndic, garant de la conservation du bâtiment, a la possibilité de contracter avec une société pour procéder aux travaux sans attendre le vote préalable de l'AG.

- 1 Le syndic demande le versement d'une 1^{ère} provision (inférieur ou égal à 1/3 du montant prévu) pour ouverture de chantier, après consultation du CS.
- 2 Le syndic engage les travaux.
- 3 Le syndic organise une AGE (le délai de 21 jours n'est pas nécessaire) si l'AG est trop loin dans le temps, pour valider les travaux engagés et pouvoir faire un second appel de fond.

La notion d'urgence n'est pas définie par la loi et est sujette à interprétation par le juge en cas de litige. Il peut donc arriver que les copropriétaires estiment, lors de l'AG de validation, que les travaux n'étaient pas dits d'urgence.

Exemple : infiltration d'eau menaçant la structure de l'immeuble ou encore changement des systèmes de fermeture des portes d'accès suite à un cambriolage.

Sources : Cour d'appel de Versailles n° 12/04412 et [Cour de Cassation n°95-11.822](#)

→ **Le montant des travaux restera dû** car le contrat souscrit par le syndic engage le syndicat, **mais celui-ci pourra se retourner contre le syndic pour défaut d'appréciation** l'ayant privé du choix de l'entreprise (si non-respect de la mise en concurrence) et possible préjudice financier (rémunération du syndic par honoraires complémentaires en cas d'urgence, souvent prévue au mandat).

Le règlement de copropriété ne peut interdire ces travaux d'urgence, dans l'objectif de limiter cette liberté d'action du syndic. Toute clause de ce type lui serait inopposable.

Sources : [article 18](#) et [article 43](#) (loi) et [article 37](#) (décret)



La modification de la **répartition des charges** inscrites au règlement de copropriété doit normalement toujours se voter **à l'unanimité** mais afin de ne pas bloquer de projet de travaux, si ceux-ci impactent les charges, la modification sera votée à la même majorité que les travaux.

Source : [article 11](#) (loi)

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - août 2025

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org