



Demande de certificat d'alignement

L'alignement individuel est un acte qui permet de fixer la limite entre la voie publique et votre propriété (terrain, jardin...) Cet acte peut être demandé avant l'acquisition de votre propriété pour valider vos droits à faire évoluer votre futur bien (en réalisant une extension par exemple).



Veillez patienter...

Les informations du Guide des Droits et Démarches

Les règles de vote en assemblée générale de copropriété diffèrent selon la nature des questions mises à l'ordre du jour. Les décisions prises au cours de l'assemblée peuvent être contestées devant le tribunal.

Règle de vote

La désignation ou révocation du [syndic de copropriété](#) ou des membres du [conseil syndical](#) nécessite la majorité absolue.

La **majorité absolue** (dite *majorité de l'article 25*) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Lorsque la majorité absolue n'a pas été obtenue, l'organisation d'un 2^e vote est possible à la majorité simple :

- immédiatement si le projet recueille au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents),
- ou dans les 3 mois au cours d'une nouvelle assemblée générale si le projet n'a pas recueilli le 1/3 des voix.

Recours contre la décision

Une décision prise en assemblée générale peut être contestée pour un motif :

- de fond (exemple : décision qui est contraire au règlement de copropriété)
- ou de forme (exemple : décision qui n'a pas été inscrite à l'ordre du jour).

Seul un copropriétaire défaillant ou opposant peut contester la décision.

Pour contester la décision, il faut [saisir le tribunal](#) dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Cette notification doit être réalisée par le syndic dans un délai d'1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

Le recours doit être dirigé contre le [syndicat des copropriétaires](#).

Si le tribunal donne raison au copropriétaire, il annule la décision et peut accorder des dommages et intérêts.

Dans le cas contraire, le copropriétaire peut être condamné à des dommages et intérêts s'il a abusivement saisi le tribunal.

Documents de la copropriété

Règles de vote

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la décision.

Règle de vote en fonction de la nature de la décision

DÉCISIONS	RÈGLE DE VOTE	DÉROGATION
Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives et réglementaires	Majorité simple	
Modification du règlement de copropriété lorsqu'il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes	Double majorité	L'unanimité est exigée lorsqu'elle ne concerne pas la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes

La **majorité simple** (dite *majorité de l'article 24*) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

La **double majorité** (dite *majorité de l'article 26*) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. Par exemple, dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Recours contre la décision

Une décision prise en assemblée générale peut être contestée pour un motif :

- de fond (exemple : décision qui est contraire au règlement de copropriété)
- ou de forme (exemple : décision qui n'a pas été inscrite à l'ordre du jour).

Seul un copropriétaire défaillant ou opposant peut contester la décision.

Pour contester la décision, il faut [saisir le tribunal](#) dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-

verbal de l'assemblée générale.

Cette notification doit être réalisée par le syndic dans un délai d'1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

Le recours doit être dirigé contre le [syndicat des copropriétaires](#).

Si le tribunal donne raison au copropriétaire, il annule la décision et peut accorder des dommages et intérêts.

Dans le cas contraire, le copropriétaire peut être condamné à des dommages et intérêts s'il a abusivement saisi le tribunal.

Charges de copropriété

Règles de vote

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la décision.

Règle de vote en fonction de la nature de la décision

DÉCISIONS	RÈGLE DE VOTE	PRÉCISION
Modification de la répartition des charges résultant d'un changement de l'usage d'une partie privative	Majorité absolue	
Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation	Majorité absolue	
Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation de la loge	Double majorité	La question de la suppression du poste et l'aliénation de la loge doivent être inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale

La **majorité absolue** (dite *majorité de l'article 25*) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Lorsque la majorité absolue n'a pas été obtenue, l'organisation d'un 2^e vote est possible à la majorité simple :

- > immédiatement si le projet recueille au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents),
- > ou dans les 3 mois au cours d'une nouvelle assemblée générale si le projet n'a pas recueilli le 1/3 des voix.



Attention

ce 2^e vote n'est pas possible pour les questions relatives à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

La **double majorité** (dite *majorité de l'article 26*) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. Par exemple, dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes (2/3 de 1000 = 667), valident cette décision.

Recours contre la décision

Une décision prise en assemblée générale peut être contestée pour un motif :

- > de fond (exemple : décision qui est contraire au règlement de copropriété)
- > ou de forme (exemple : décision qui n'a pas été inscrite à l'ordre du jour).

Seul un copropriétaire défaillant ou opposant peut contester la décision.

Pour contester la décision, il faut [saisir le tribunal](#) dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Cette notification doit être réalisée par le syndic dans un délai d'1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

Le recours doit être dirigé contre le [syndicat des copropriétaires](#).

Si le tribunal donne raison au copropriétaire, il annule la décision et peut accorder des dommages et intérêts.

Dans le cas contraire, le copropriétaire peut être condamné à des dommages et intérêts s'il a abusivement saisi le tribunal.

Travaux et équipements

Règles de vote



Les règles de vote varient en fonction de la nature de la décision.

Règle de vote en fonction de la nature de la décision

DÉCISIONS	RÈGLE DE VOTE	DÉROGATIONS
Décision d'engager le diagnostic technique global de l'immeuble et son mode de réalisation	Majorité simple	
Décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques	Majorité simple	
Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels	Majorité simple	La majorité absolue est exigée si les travaux affectent la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels
Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels	Majorité simple	La majorité absolue est exigée si les travaux affectent la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels
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	Majorité absolue	
Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène	Majorité absolue	
Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage	Majorité absolue	
Travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (comprenant ou non des travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives)	Majorité absolue	

DÉCISIONS	RÈGLE DE VOTE	DÉROGATIONS
Ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration	Majorité absolue	


Mode d'ouverture des portes d'accès de l'immeuble

Double majorité

La **majorité simple** (dite *majorité de l'article 24*) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

La **majorité absolue** (dite *majorité de l'article 25*) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Lorsque la majorité absolue n'a pas été obtenue, l'organisation d'un 2^e vote est possible à la majorité simple :

- > immédiatement si le projet recueille au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents),
- > ou dans les 3 mois au cours d'une nouvelle assemblée générale si le projet n'a pas recueilli le 1/3 des voix.



Attention

ce 2^e vote n'est pas possible concernant les travaux de transformation ou d'amélioration de l'immeuble.

La **double majorité** (dite *majorité de l'article 26*) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. Par exemple, dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Recours contre la décision

Une décision prise en assemblée générale peut être contestée pour un motif :

- > de fond (exemple : décision qui est contraire au règlement de copropriété)
- > ou de forme (exemple : décision qui n'a pas été inscrite à l'ordre du jour).

Seul un copropriétaire défaillant ou opposant peut contester la décision.

Pour contester la décision, il faut **saisir le tribunal** dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Cette notification doit être réalisée par le syndic dans un délai d'1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

Le recours doit être dirigé contre le **syndicat des copropriétaires**.

Si le tribunal donne raison au copropriétaire, il annule la décision et peut accorder des dommages et intérêts.

Dans le cas contraire, le copropriétaire peut être condamné à des dommages et intérêts s'il a abusivement saisi le tribunal.

Achat - Vente

Règles de vote

Les règles de vote varient en fonction de la nature de la décision.

Règle de vote en fonction de la nature de la décision

DÉCISIONS	RÈGLE DE VOTE
Acte d'acquisition immobilière et acte de disposition	Double majorité
Aliénation des parties communes lorsque la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble	Unanimité (voix de tous les copropriétaires)

La **double majorité** (dite *majorité de l'article 26*) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. Par exemple, dans une copropriété de 10

représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires. Par exemple, dans une copropriété de 1000 millièmes (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Recours contre la décision

Une décision prise en assemblée générale peut être contestée pour un motif :

- > de fond (exemple : décision qui est contraire au règlement de copropriété)
- > ou de forme (exemple : décision qui n'a pas été inscrite à l'ordre du jour).

Seul un copropriétaire défaillant ou opposant peut contester la décision.

Pour contester la décision, il faut [saisir le tribunal](#) dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.


Cette notification doit être réalisée par le syndic dans un délai d'1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

Le recours doit être dirigé contre le [syndicat des copropriétaires](#).

Si le tribunal donne raison au copropriétaire, il annule la décision et peut accorder des dommages et intérêts.

Dans le cas contraire, le copropriétaire peut être condamné à des dommages et intérêts s'il a abusivement saisi le tribunal.


Réforme du droit de la copropriété - 04 novembre 2019

Une [ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 réforme les dispositions du droit de la copropriété](#) . Ce texte clarifie, entre autres, les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat de copropriétaires et renforce les pouvoirs du conseil syndical.







La plupart des dispositions entrent en vigueur au plus tôt le 1^{er} juin 2020.

Les informations contenues dans cette page restent d'actualité et seront modifiées dès l'entrée en vigueur du texte.

Pour en savoir plus

- > [Copropriété : les majorités de vote lors d'une assemblée générale](#) 
Source : Institut national de la consommation (INC)

Textes de référence

- > [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 24](#) 
Majorité simple
- > [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25](#) 
Majorité absolue
- > [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 26](#) 
Double majorité ou unanimité
- > [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 42](#) 
Délai pour contester une décision
- > [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 43](#) 
Recours contre la décision
- > [Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 18](#) 
Délai pour contester une décision

Dernière mise à jour le : **04 May 2021**

Brest
MÉTROPOLE & VILLE

HÔTEL DE METROPOLE

24, rue Coat-ar-Guéven - CS 73826
29238 BREST CEDEX 2
Tel. : 02 98 33 50 50
www.brest.fr

Accueil téléphonique :
02 98 33 50 50
Lundi au Vendredi : 8h-18h
Samedi : 8h30-12h30

HOTEL DE VILLE DE BREST

2, rue Frézier - CS 63834
29238 Brest cedex 2
Tel. : 02 98 00 80 80
www.brest.fr

Accueil téléphonique :
02 98 00 80 80
Lundi au Vendredi : 8h-18h
Samedi : 8h30-12h30