

NEWSLETTER

N° 29/26

20 AVRIL 2026

LES REGLES, LES MAJORITES ET LES DEFIS JURIDIQUES DANS LES COPROPRIETES

L'assemblée des copropriétaires est le centre décisionnel de la copropriété, chargée de définir la gestion des parties communes et d'orienter la vie collective de l'immeuble. Son fonctionnement repose sur des règles juridiques claires en matière de convocation, de quorum et de majorités délibératives, éléments essentiels pour garantir des décisions valables, équilibrées et juridiquement sûres. Ce cadre est déterminant pour garantir la légalité des délibérations, prévenir les conflits et promouvoir une gestion qui respecte de manière équitable les intérêts individuels et collectifs.



INTRODUCTION

L'assemblée des copropriétaires est le véritable organe délibératif de la copropriété et constitue le centre de décision collective des propriétaires. C'est dans cet espace que les volontés individuelles se traduisent en options communes pour la gestion de l'immeuble, donnant lieu à des délibérations obligatoires pour tous les copropriétaires, y compris les absents et les personnes dissonantes.

Le cadre juridique applicable est prévu par le Code civil et le décret-loi n° 268/94, qui régissent des aspects essentiels tels que la convocation, le quorum et le régime des majorités. La connaissance de ces règles revêt une importance particulière pour garantir la validité des délibérations et prévenir les conflits.

NATURE ET COMPETENCES DE L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

L'assemblée est composée de tous les propriétaires des fractions autonomes et fonctionne comme l'organe souverain de la copropriété. Elle est chargée de délibérer sur toutes les questions d'intérêt commun, y compris l'administration, l'entretien et la jouissance des parties communes.

Parmi ses attributions figurent l'approbation du budget présenté par l'administrateur, la délibération sur les travaux ordinaires et extraordinaires, la fixation des contributions des copropriétaires, l'élection et la révocation de l'administrateur, ainsi que la modification du règlement intérieur et l'autorisation de modifications dans les parties communes ou dans le titre constitutif, lorsque cela est admissible.

En résumé, c'est au sein de l'assemblée que se forme la volonté collective, l'administrateur étant chargé de son exécution.

FONCTIONNEMENT ET FORMALITES DE L'ASSEMBLEE

La convocation

La convocation relève de la responsabilité de l'administrateur et doit être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par avis de convocation avec signature de réception du copropriétaire, au moins 10 jours à l'avance. Elle doit indiquer expressément la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour.

L'assemblée ordinaire se réunit obligatoirement au cours de la première quinzaine de janvier, afin d'examiner les comptes de l'année précédente et d'approuver le budget pour l'année suivante.

Si nécessaire, ou lorsqu'un quart des copropriétaires en fait la demande, des assemblées extraordinaires peuvent être convoquées.

Quorum et représentation

Pour délibérer valablement, l'assemblée doit réunir des copropriétaires dont les votes peuvent constituer la majorité légale requise pour les questions figurant dans la convocation. En règle générale, la présence de copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur totale de l'immeuble est requise.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième convocation est organisée, au cours de laquelle l'assemblée peut délibérer à la majorité des copropriétaires présents, à condition qu'ils représentent au moins un quart du capital investi. Chaque copropriétaire dispose de votes proportionnels à la valeur de sa fraction et peut se faire représenter par un mandataire.

Les procès-verbaux et les délibérations

Les délibérations doivent être consignées dans un procès-verbal, signé par le président et les copropriétaires présents. Cette documentation est obligatoire et constitue un moyen de preuve devant les tribunaux.

Les procès-verbaux approuvant les dépenses ou les contributions constituent un titre exécutoire à l'encontre du copropriétaire qui ne s'acquitte pas des paiements dus, permettant le recouvrement forcé des montants dus.

REGIME DES MAJORITES DELIBERATIVES

Le régime des majorités est l'un des aspects les plus importants et les plus sensibles du fonctionnement de l'assemblée. La loi distingue trois catégories : l'unanimité, la majorité qualifiée et la majorité simple.

L'unanimité est réservée aux décisions qui modifient profondément le régime de la propriété horizontale ou qui affectent directement les droits individuels des copropriétaires. Elle est requise, par exemple, pour la modification du titre constitutif ou pour la division de fractions en nouvelles unités autonomes. Dans des situations très spécifiques, l'absence d'unanimité peut être suppléée judiciairement, à condition que les copropriétaires qui ne sont pas en accord représentent moins d'un dixième du capital investi et que la modification ne porte pas atteinte à l'usage, à la valeur relative ou à la finalité de leurs fractions.

La majorité qualifiée — correspondant aux deux tiers de la valeur totale de l'immeuble — est nécessaire pour autoriser les travaux qui modifient l'architecture ou l'esthétique du bâtiment, pour modifier l'usage des fractions lorsque celui-ci n'est pas défini dans le titre constitutif et pour approuver les innovations qui vont au-delà de la simple conservation.

La majorité simple suffit pour les délibérations de gestion courante, telles que la définition des contributions aux dépenses communes, la réalisation de petites réparations et l'exécution de certains travaux qui, bien qu'utiles, ne modifient pas substantiellement le bâtiment.

En l'absence de règle particulière, la majorité simple s'applique comme règle générale de délibération.

CONTESTATION DES DELIBERATIONS

Les délibérations de l'assemblée qui sont contraires à la loi ou aux règlements préalablement approuvés sont annulables à la demande de tout copropriétaire qui n'a pas voté en leur faveur.

Dans un délai de 10 jours à compter de la délibération, pour les copropriétaires présents, ou de sa communication, pour les absents, tout copropriétaire peut exiger de l'administrateur la convocation d'une assemblée extraordinaire, qui doit se tenir dans un délai maximum de 20 jours, dans le but d'annuler les délibérations invalides ou inefficaces.

En outre, dans un délai de 30 jours à compter de la même date, tout copropriétaire peut soumettre la décision à un centre d'arbitrage, offrant ainsi une voie spécialisée et rapide pour la résolution des conflits.

Le droit de proposer une action en annulation expire dans un délai de 20 jours à compter de la décision de l'assemblée extraordinaire convoquée pour la révocation ou, si cette assemblée n'a pas été demandée, dans un délai de 60 jours à compter de la date de la décision initiale.

Ces mécanismes garantissent la légalité des décisions, protègent les intérêts individuels et collectifs et favorisent la bonne gouvernance de la copropriété.

CONCLUSION

L'assemblée des copropriétaires est le pilier démocratique de la gestion de la copropriété et le forum où se prennent les décisions ayant un impact direct sur l'entretien de l'immeuble et la cohabitation entre les propriétaires.

Le respect des règles formelles, la vérification correcte des quorums et le respect du régime des majorités constituent des garanties essentielles de sécurité juridique et de bonne gouvernance.

Une assemblée bien convoquée, bien menée et juridiquement solide est la première étape vers une copropriété équilibrée, efficace et protégée contre les litiges inutiles.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Romy Alfredo Bouery
Luis Costa Nogueira
Tania Sofia Tavares
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4º (réception) contact@rfflawyers.com
1250-146 Lisbonne • Portugal www.rfflawyers.com
T : +351 215 915 220



Ce contenu est destiné à être distribué à des clients et collègues, et les informations qu'il contient sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Il ne doit pas être utilisé comme base pour prendre des décisions, et il convient de demander un avis juridique professionnel dans des cas spécifiques. Le contenu de ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse des auteurs. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez nous contacter.

**

Récompenses et distinctions 2025/6 : Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.