

Déclaration préalable

Copropriété : décisions votées à la double majorité ou à l'unanimité

Mis à jour le 09 septembre 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

Pour les décisions les plus importantes, la majorité des copropriétaires qui a validé le projet doit représenter au moins les 2/3 des voix. Dans certains cas, l'unanimité est requise.

Règle applicable : "majorité des 2/3"

Le vote à la double majorité suppose la majorité des copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés, absents) à condition que cette majorité représente au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Par exemple, dans une copropriété composée 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), votent en faveur de la résolution.

Décisions concernées

La double majorité (dite *majorité de l'article 26*) est prévue pour entériner des décisions modifiant profondément le fonctionnement ou l'organisation de la copropriété.

Tel est le cas par exemple des décisions concernant :

- la vente d'une partie commune ne portant pas atteinte à la destination de l'immeuble,
- la modification du règlement de copropriété (particuliers) portant sur les conditions de jouissance, d'usage et d'administration des parties communes,
- les modalités d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble,
- la suppression du poste de concierge ou gardien et la vente de sa loge qui ne porte pas

atteinte à la destination de l'immeuble (les 2 questions doivent être inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale (particuliers)).

Unanimité

Dans certains cas, l'unanimité des copropriétaires de l'immeuble est requise. Il s'agit notamment des décisions ayant un impact sur les droits d'un copropriétaire. C'est le cas par exemple de :

- la vente d'une partie commune ayant pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble,
- la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires (prêt bancaire collectif),
- la suppression du poste de gardien si elle porte atteinte à la destination de l'immeuble.
- la modification de la répartition des charges de copropriété (particuliers).

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : si la modification de cette répartition résulte de travaux ou de vente de Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement (particuliers), elle peut être entérinée selon des règles de majorité spécifiques (particuliers).

Recours contre la décision

La décision prise en assemblée générale peut être contestée sur des motifs

- 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 Copropriétaire absent et non représenté en assemblée générale (particuliers) ou Copropriétaire ayant voté contre une décision d'assemblée générale (particuliers) peut contester la décision.

Pour contester la décision, il faut saisir le tribunal de grande instance (TGI) du ressort de l'immeuble dans un délai de 2 mois à compter de la réception du procès-verbal.

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

L'action doit être dirigée contre le syndicat des copropriétaires.

Si le tribunal reconnaît l'action fondée, il annule la décision et peut accorder des dommages et intérêts au copropriétaire concerné.

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

Voir aussi...

- **Copropriété : décisions nécessitant un vote à la majorité simple (particuliers)**
- **Copropriété : décisions nécessitant un vote à la majorité absolue (particuliers)**

Références

- 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



***Mairie
de Nargis***

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2137>