

Déclaration préalable

Copropriété : décisions nécessitant un vote à la majorité simple

Mis à jour le 24 août 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

La majorité simple (dite "majorité de l'article 24") est requise pour voter les décisions qui relèvent de l'administration générale de l'immeuble.

Règle applicable

La majorité simple correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il s'agit de la majorité des voix des votants.

Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Décisions concernées

La majorité simple est requise pour prendre les décisions de gestion courante de l'immeuble notamment :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants (y compris stabilité de l'immeuble, clos, couvert ou réseaux et travaux de mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement en vigueur),
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux relatif à la sécurité (mise aux normes des ascenseurs (particuliers) par exemple) ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic,
-

les modalités de réalisation de travaux de restauration nécessaires suite à une déclaration d'utilité publique,

- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,
- les autorisations données à certains travaux privatifs visant à adapter un logement à une personne handicapée (particuliers),
- l'adaptation du règlement de copropriété (particuliers) aux évolutions législatives,
- l'approbation du budget prévisionnel (particuliers),
- les travaux de réparation courante,
- l'équipement des places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques,
- les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes,
- les travaux de toute nature n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels,
- le remplacement d'équipement vétustes,
- l'organisation et fonctionnement du conseil syndical (particuliers),
- la désignation du ou des copropriétaires chargés du contrôle des comptes du syndicat (particuliers),
- l'autorisation donnée au syndic d'agir en justice,
-

la décision d'engager un diagnostic technique global de l'immeuble ainsi que ses modalités de réalisation.

Image not found

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

À noter : lorsque la loi ne prévoit pas de modalités de vote particulières, la majorité simple s'applique par défaut.

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 absolue (particuliers)**
-

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

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 24 - Majorité simple
- 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=F32065>