

Déclaration préalable

Copropriété : décisions nécessitant un vote à la majorité absolue

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

La majorité absolue (dite "majorité de l'article 25") est requise pour voter des travaux ou des modifications relevant de tâches plus importantes que la simple gestion courante.

Règle applicable

La majorité absolue est la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Décisions concernées

Les décisions susceptibles d'être votées à la majorité absolue sont déterminées par la loi.

Il s'agit notamment du vote autorisant :

- la délégation de pouvoir (procuration) de prendre l'une des décisions susceptibles d'être prises à la majorité simple,
- la délégation de pouvoir concernant la mise en application, le suivi des travaux et les contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges si la copropriété comporte au plus 15 lots,
- certains copropriétaires à effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur mais conformes à sa destination,
- des travaux affectant la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels,
-

les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre non réalisés dans le cadre de travaux affectant les parties communes (y compris des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné),

- la désignation ou révocation du syndic (particuliers) et des membres du conseil syndical (particuliers),
- la décision de déroger à la mise en concurrence de syndicats (particuliers),
- les conditions de vente d'une partie commune résultant d'une obligation légale (établissement de cours communes par exemple),
- la modification de la répartition des charges (particuliers) suite au changement d'usage d'une partie privative,
- la suppression des vides-ordures pour des raisons d'hygiène,
- l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communication interne à l'immeuble qui porte sur une partie commune,
- des décisions portant sur la sécurisation de l'immeuble (accès des forces de l'ordre à l'immeuble et transmission des images réalisées, l'installation de système de vidéo surveillance étant soumise à un vote à la majorité simple (particuliers)),
- l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires,
- l'installation de répartiteurs de frais de chauffage (particuliers),
- des travaux de transformation ou d'amélioration de l'immeuble,
- la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et réalisation des études et travaux nécessaires.

Deuxième vote

Lorsque la majorité absolue n'a pas été dégagée, l'organisation d'un deuxième vote est possible à la majorité simple :

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



Attention : ce 2^e vote n'est pas possible concernant les travaux de transformation ou d'amélioration de l'immeuble et pour les questions relatives à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

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 votées à la double majorité ou à l'unanimité (particuliers)**

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 25 - Majorité absolue
- 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 de contestation



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=F32066>