

Modalités de vote au cours de l'assemblée générale

Répartition des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part (tantièmes des parties communes attachés à son lot).

Toutefois, lorsqu'un propriétaire possède une quote-part supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Différentes majorités

Toutes les décisions sont prises en assemblée générale, à des majorités différentes selon l'importance des sujets traités: majorité simple, majorité absolue ou double majorité.

Déroulement du vote

Le vote ne peut être secret car le procès-verbal doit notifier les opposants et les abstentionnistes.

Le vote peut se faire par écrit ou à main levée.

Différents types de majorité

Majorité simple

La majorité simple de l'article 24 est celle des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

Elle s'applique aux décisions relatives à la gestion courante :

- ✓ approbation des comptes,
- ✓ petits travaux d'entretien et de conservation des parties communes,
- ✓ travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, dès lors qu'ils n'affectent pas 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, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels
- ✓ adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Majorité absolue

La majorité absolue de l'article 25 est la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

Elle est notamment requise pour :

- ✓ élire ou révoquer le syndic,
- ✓ autoriser la pose de compteur individuel d'eau froide,
- ✓ l'installation d'antennes TV, câble,
- ✓ la suppression du vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

Cas particuliers

Lorsque la décision nécessitant la majorité absolue a recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité simple (article 24) en procédant immédiatement à un second vote, à moins qu'elle ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque la décision nécessitant la majorité absolue n'a pas recueilli au moins 1/3 des voix, une nouvelle assemblée, si elle est convoquée dans un délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité simple. Dans ce cas, la convocation doit être expédiée dans un délai de trois mois maximum à compter de la première assemblée. Si l'ordre du jour de la nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à 8 jours (contre 15 normalement) et les documents qui doivent obligatoirement accompagner la convocation n'ont pas à être renvoyés aux copropriétaires.

Attention, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité simple qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité absolue.

Double majorité

La double majorité est celle de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) représentant au moins 2/3 des voix. Elle est requise notamment pour :

- ✓ voter la modification du règlement de copropriété concernant l'usage des parties communes,
- ✓ décider la réalisation de certains travaux de transformation/amélioration: installation d'un ascenseur, de dispositifs de fermeture de l'accès de l'immeuble pour raisons de sécurité,
- ✓ décider la suppression du poste de concierge ou de gardien et de la loge, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

La double majorité est également utilisée, par exemple, pour décider de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et des travaux éventuels à réaliser dans cette optique.

Cas particulier

Pour les travaux d'amélioration, lorsqu'une décision n'atteint pas la double majorité, mais recueille les votes favorables de la majorité de tous les copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des présents ou

représentés, une deuxième assemblée peut être convoquée. Au cours de cette assemblée, si la moitié des copropriétaires (présents ou représentés) représentant les 2/3 votent "pour", la décision est alors entérinée.

Unanimité

Certaines décisions importantes ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires. C'est le cas notamment de la décision de modifier la répartition des charges et de la décision d'aliéner des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Textes de références

» *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*
(Articles à consulter : 24, 25 et 26)

Source

© *Service-Public.fr*

Dernière mise à jour le 25 décembre 2009