



Quelles sont les règles en matière de droit de vote et de majorités dans le régime de propriété par étages?

Le vote s'exerce par tête, ce qui signifie qu'un copropriétaire aura une voix, même s'il est titulaire de plusieurs unités d'étages. Cette solution n'est pas impérative et le règlement d'administration peut prévoir une solution différente, par exemple l'octroi d'une voix par unité d'étage. A noter que la propriété collective sur une unité d'étage ne donne droit qu'à une seule voix. Ainsi, des époux copropriétaires ne peuvent exprimer qu'une voix à l'assemblée. Il en va de même pour une hoirie.

Les décisions de l'assemblée se prennent, en principe, à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés. Les abstentions sont assimilées aux votes négatifs.

Dans certains cas, la loi exige la double majorité, appelée également majorité qualifiée. Dans ce cas, la majorité des voix des membres présents n'est pas suffisante, il faut également la majorité au niveau des parts. La majorité qualifiée est notamment nécessaire pour l'adoption ou la modification du règlement d'administration.

Enfin, il existe des décisions qui ne peuvent être adoptées que si elles emportent l'adhésion de tous les copropriétaires. La notion d'unanimité doit être réservée à des situations particulières, faute de quoi la communauté des copropriétaires encourt un risque de blocage de ses activités de gestion. Le cas d'application le plus fréquent intervient lorsque des travaux de construction somptuaires sont envisagés (destinés exclusivement à embellir la chose et à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé).

Ces trois types de majorités sont prévus par le Code civil. Ces règles ne sont pas toutes impératives (obligatoires). Cela explique que certains règlements prévoient parfois d'autres exigences de majorité. Il faut toutefois que ces modifications soient adoptées conformément aux exigences légales, sous peine de nullité.

Pour prendre connaissance des règles élémentaires en matière de propriété par étages, vous pouvez acheter le guide édité par la Chambre immobilière neuchâtoise (☎ 032/729.99.90 ou www.cininfo.ch).