

CABINET BRAHIN

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

Vedtagelse af arbejder på fællesarealer

Reglerne for vedtagelse af arbejder på fællesarealer fastsættes af loven af 10. juli 1965 vedrørende ejendomsfællesskabers retsstilling.

	Udregningsmetode	Pågældende arbejder
Simpelt flertal (artikel 24)	Flertal af stemmer af de medejere, der er fremmødt til generalforsamlingen. Ikke-stemmende medejere medtælles ikke.	Løbende vedligeholdelses- og driftsarbejder: vedligeholdelse, istandsættelse, restauration af fællesarealer, udskiftning af eksisterende defekte anlæg, forsikring af ejendommen, arbejder for at gøre ejendommen lettere tilgængelig for handicappede, vedtagelse af regnskab...
Absolut flertal (artikel 25)	Flertal af alle medejernes stemmer, hvad enten de er tilstede, repræsenterede eller fraværende ved generalforsamlingen.	Installering eller ændring af en fællesantenne, et kabelnetværk, obligatoriske arbejder (elevatorer, facaderenovering osv.), valg og tilbagekaldelse af medlemmer af beboerrådet og ejerboligforeningen, honorar til ejerboligforeningen, arbejder på fællesarealet som betales af visse medejere, arbejder vedr. varmeregulering og energibesparelse...
Dobbelt flertal (artikel 26)	Flertal af medejernes stemmer, som repræsenterer mindst to tredjedele af alle de fremmødte, repræsenterede eller fraværende stemmer.	Beslutninger som medfører oprettelse eller ændring af ejendomsfællesskabets vedtægter vedrørende anvendelse og forvaltning af fællesarealet, forbedringsarbejder (installering af en elevator, en dørtelefon, postkasser...), beslutning om ikke at oprette en beboerforening...
Enstemmighed	Alle medejernes stemmer	Beslutninger som medfører en gennemgribende ændring af livet i ejendomsfællesskabet: afståelse af fællesareal, ændring af ejendommens formål, konstruktion af nye privatejede dele, ændring af ejendomsfællesskabets vedtægter, hvad angår formål eller brugsret for en privatejet del eller fordeling af fællesudgifterne.
Ingen afstemning	-	Nødvendige hastearbejder til bevarelse af ejendomsfællesskabet: sammenstyrning af en mur, utætheder i tagbelægningen...

Me Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de NICE

Nicolas.brahin@brahin-avocats.com

Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier
Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)