



La passerelle de majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

publié le **25/06/2016**, vu **52673** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les copropriétaires sont invités au moins une fois par an à participer à l'assemblée générale. Au cours de cette assemblée générale, sont votées les décisions importantes nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que certaines décisions ne peuvent être adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les copropriétaires sont invités au moins une fois par an à participer à l'assemblée générale.

Au cours de cette assemblée générale, sont votées les décisions importantes nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que certaines décisions ne peuvent être adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, les décisions qui relèvent du précédent article qui ne sont pas adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peuvent être adoptées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés, si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Il s'agit d'une « passerelle de majorité » dont l'objectif est d'empêcher tout blocage du fonctionnement de la copropriété.

• Le principe de la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965

Le principe est fixé par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : ...* ».

La majorité de l'article 25 doit se calculer sur la totalité des voix des copropriétaires de l'immeuble et non des copropriétaires présents ou représentés (**Cass. 3e civ., 16 mars 2005, n° 03-18.153 : [JurisData n° 2005-027643](#)**).

Cet article fixe une liste des décisions qui relèvent de cette majorité telles que :

- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;

- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;
- Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Il faut noter qu'il existe dans d'autres articles de la loi du 10 juillet 1965 des cas qui font référence à cette majorité comme l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans ce cas le texte fait référence « à la majorité des voix de tous les copropriétaires » et non à la majorité de l'article 25 de ladite loi.

Cette particularité laisse supposer que dans ce cas le législateur n'entend pas faire bénéficier cette décision de la possibilité de recourir à l'abaissement de majorité prévu à l'article 25-1 de la loi.

L'avant-dernier alinéa antérieur de l'article 25 de la loi a donné lieu à des difficultés d'interprétation c'est pourquoi, il a été remplacé par l'article 25-1 (modifié par la **loi n° 2014-366 du 24 mars 2014**)

- **L'abaissement de majorité par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965**

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux n et o de l'article 25. »

La jurisprudence estime que le recours à une seconde assemblée générale n'est pas obligatoire et s'avère irrecevable si la question déferée à un nouveau vote ne relève pas de la majorité requise à l'article 25 (**CA Paris, 23e ch., sect. B, 27 mars 2008 : [JurisData n° 2008-363113](#) ; Loyers et copr. 2008, comm. 197**).

De plus, l'article 25-1 n'exige pas une décision intermédiaire de soumettre la question à un nouveau vote avant de procéder à une nouvelle délibération relevant de l'article 24 (**Cass. 3e civ., 23 janv. 2013, n° 11-26.800 : [JurisData n° 2013-000786](#) ; Loyers et copr. 2013, comm. 88**).

Le présent article présente deux situations lorsque la majorité des voix de tous les copropriétaires n'a pas été acquise lors du premier vote :

- Premier cas

Si le projet a toutefois recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires alors l'assemblée procède à un nouveau vote au vu du résultat du premier sans formalités préalables.

Le projet sera donc adopté à la seule majorité de l'article 24 de la loi, c'est-à-dire, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Doit-on obligatoirement recourir à l'abaissement de majorité ? La réponse est apportée par l'**article 19 alinéa premier du décret du 17 mars 1967** : « *il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure* ».

- Deuxièmes cas

Si le projet n'a même pas recueilli le tiers des voix, l'assemblée générale ne peut statuer à nouveau.

Toutefois, l'article 25-1 permet au syndicat de convoquer dans un délai inférieur à trois mois une nouvelle assemblée pour se prononcer à la majorité de l'article 24.

La convocation devra être notifiée aux copropriétaires dans le délai imparti avec son ordre du jour.

A noter que la date de réunion de l'assemblée peut être postérieure du moment que la notification a été faite au plus tard dans les trois mois de la première assemblée.

La nouvelle assemblée générale doit-elle être systématiquement convoquée ? Il ne semble pas qu'il y ait d'obligation de convoquer ladite assemblée générale sauf dans les cas où le conseil syndical ou le quart des voix des copropriétaires le demande (**article 8 du décret du 17 mars 1967**).

La possibilité offerte aux copropriétaires présents ou représentés de statuer immédiatement à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors qu'une résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, ne fait pas obstacle à ce que ces derniers optent pour la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans le délai maximal de trois mois comme le prévoit le second alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 s'agissant des résolutions qui n'ont pas recueilli au moins le tiers des voix lors de la première votation car la nouvelle délibération immédiate n'est qu'une possibilité et non une obligation (**Cass. 3e civ., 24 avr. 2013, n° 12-13.330 : JurisData n° 2013-008020. – CA Paris, 15 juin 2006, n° 05/17971 : JurisData n° 2006-303630**).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):
<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67