



## information sur Article 25

Par **benar**, le **14/11/2023** à **22:12**

La majorité absolue de l'article 25

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois.

La majorité absolue de l'article 25 peut être difficile à obtenir. Quand elle n'est pas atteinte, et afin d'éviter des blocages préjudiciables à la copropriété, la loi autorise les copropriétaires à procéder à un second vote à la majorité simple de l'article 24

Ma question dans le cas d'un deuxième vote article 24 l'obligation de suspendre les Tx jusqu'à l'expiration du délai de deux mois(art 25) logiquement ne s'applique plus Merci pour votre retour

Par **Parisien420**, le **14/11/2023** à **22:44**

Bonjour,

Le délai de 2 mois n'a rien à voir avec la majorité avec laquelle les travaux non urgents ont été adoptés.

Ce délai de 2 mois correspond au délai de contestation que seuls les opposants à la décision ou les défaillants peuvent formuler.

Le délai de 2 mois doit donc être respecté et les travaux commenceront à l'expiration de ce délai si les opposants ou défaillants n'ont pas contesté la décision.

Attention toutefois : le délai de 2 mois commence à courir le jour où le PV a été notifié par LRAR aux opposants ou défaillants, et ne correspond pas au jour de l'AG qui a adopté ces travaux.

Donc si votre syndic envoie le PV 2 mois après la tenue de l'AG, il faut encore attendre 2 mois (donc 4 mois au total à partir de la date de l'AG).

Par **beatles**, le 15/11/2023 à 09:02

Bonjour,

[quote]La majorité absolue de l'article 25 peut être difficile à obtenir. Quand elle n'est pas atteinte, et afin d'éviter des blocages préjudiciables à la copropriété, la loi autorise les copropriétaires à procéder à un second vote à la majorité simple de l'article 24[/quote]  
Qu'est-ce que vous voulez dire par blocages préjudiciables ?

Cdt.

Par **coproeclos**, le 16/11/2023 à 09:47

Bonjour

L'article 25-1 de la loi n'est pas juridiquement celui de l'article 24, même si le décompte des voix est identique.

Le délai d'attente doit donc s'appliquer.

Bien à vous.

Par **Copro37**, le 21/12/2023 à 01:13

Article 25 et 24

Donc dès lors que ça ne passe pas avec l'article 25 il suffit de prendre le 24 et le tour est joué !!

C'est ce qui se passe dans notre copropriété régulièrement et la plupart des décisions sont passées avec ce système

Comment le contrer ?

Merci

Par **beatles**, le 21/12/2023 à 09:24

Pas du tout.

Un blocage ne peut être que la cause de [l'absentéisme](#).

Alinéa 1 de l'article 25 :

[quote]Ne sont **adoptées** qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :[/quote]

Article 25-1 :

[quote]Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires **n'a pas décidé** à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.[/quote]

Décider ne veut pas dire adopter.

Pour adopter il faut pouvoir décider.

Décider c'est pouvoir adopter ou rejeter.

Donc si le total des voix des présents et représentés n'atteint pas la majorité absolue des voix de tous les copropriétaire l'AG ne peut pas adopter donc décider ; voter serait inutile.

Première version de l'article 19 (devenu article 25) lors de la discussion de la loi :

[quote]

Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

**À défaut de décision prise dans les conditions prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 18.**

[/quote]

Premier alinéa après l'amendement de principe du gouvernement :

[quote]Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :[/quote]

Donc pour pouvoir prendre une décision, pour ou contre, il faut pouvoir adopter et non pas rejeter automatiquement pour cause d'absentéisme.

Ce n'est qu'en 2000, suite à la loi SRU, que le dernier alinéa de l'article 24 a été supprimé et remplacé par l'article 25-1.

L'insuffisance de voix favorables alors que le total des voix des présents et représentés pouvaient permettre d'adopter ne permet pas d'appliquer l'article 25-1, ou antérieurement à la loi SRU le dernier alinéa de l'article 24 :

- Cour de cassation du 17 décembre 1997 ([pourvoi n° 96-13.177](#))
- Cour de cassation 8 avril 2014 ([pourvoi n° 13-11.461](#))
- Cour de cassation 12 mai 2016 ([pourvoi n° 15-15.140](#))

Cdt.