

En modifiant la rédaction des articles 25-1 et 26-1, l'Ordonnance du 30 octobre 2019 vise à faciliter la prise de décision en Assemblée générale et à répondre à plusieurs écueils qui avaient été constatés selon l'ancien mécanisme.

Pour mieux comprendre, il convient de faire un bref rappel historique.

### **Quelle passerelle avant la loi ELAN ?**

Dans sa rédaction initiale, le dernier alinéa de l'article 25 prévoyait que lorsque l'assemblée générale ne parvenait pas à obtenir la majorité de l'article 25, une nouvelle assemblée générale devait se tenir et statuer à la majorité de l'article 24.

Pour que cette assemblée générale puisse être valablement convoquée, il était nécessaire qu'un vote ait eu lieu lors de la première assemblée générale et que le Procès-verbal de cette première assemblée générale constate que la majorité de l'article 25 n'a pu être acquise.

Lors de cette nouvelle assemblée générale, la décision était soit votée à la majorité de l'article 24, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

Cette nécessité de convoquer deux assemblées générales successives présentait néanmoins plusieurs inconvénients. D'une part, le risque que le mandat du syndic arrive à son terme avant même la convocation de la seconde assemblée. D'autre part, l'incohérence d'avoir à convoquer deux assemblées générales successives pour se prononcer sur les mêmes questions, ce qui est souvent ressenti comme un passage en force et engendre des frais supplémentaires.

Afin de résoudre ces problèmes, la loi SRU du 13 décembre 2000 a créé l'article 25-1 qui vient pour la première fois donner la faculté de voter à nouveau sur une

même question au cours d'une même assemblée.

L'article 25-1 alinéa 1, dans sa rédaction issue de la loi SRU, est ainsi rédigé comme suit :

*« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de 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. »*

Les copropriétaires disposaient alors du choix entre voter immédiatement ou voter à une prochaine assemblée devant se tenir dans les 3 mois de la précédente.

Néanmoins, cette rédaction contenait elle-même une ambiguïté dans la mesure où, faisant uniquement référence à « la majorité de l'article précédent », lorsqu'un autre texte évoquait « la majorité de l'article 25 » sans faire mention de l'article 25-1, cette passerelle semblait ne pas trouver à s'appliquer.

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 est venue exclure du champ d'application de l'article 25-1 les décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Dans ces circonstances, l'Ordonnance du 30 octobre 2019 a permis d'éclaircir et d'élargir le champ d'application des passerelles de l'article 25-1 et 26-1.

### **Quelles sont les conditions et le champ d'application de ces articles 25-1 et 26-1 ?**

- La passerelle de l'article 25-1

L'article 25-1 dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019 dispose :

*« 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. »*

Comme dans sa rédaction antérieure, cet article 25-1 permet, lorsqu'un vote est soumis à la majorité des voix et qu'il atteint au moins le tiers de ces voix, de procéder immédiatement à un nouveau vote à la majorité de l'article 24.

Néanmoins, cette nouvelle rédaction vient élargir le champ d'application de l'article 25-1 puisqu'il s'applique désormais :

- **A toutes les dispositions qui se votent à la majorité de l'article 25**

L'exclusion prévue par la loi ALUR est supprimée puisque l'article 25-1 est désormais applicable à toutes les dispositions qui se votent à la majorité de l'article 25, et, notamment les travaux d'amélioration, la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation (articles 25 n et o).

- **Tout autre texte qui prévoit le vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires**

Cette nouvelle rédaction met fin à l'ambiguïté créée par la loi SRU.

Toute décision votée « à la majorité des voix » peut donner lieu à un second vote à la majorité de l'article 24, sans qu'il ne soit fait référence dans le texte à l'article 25-1.

Cette passerelle est désormais applicable à de nombreux articles imposant un vote

« à la majorité des voix, et notamment la création d'un syndicat secondaire (article 27) ou une opération de scission (article 28).

Il est précisé que ce second vote immédiat n'est plus facultatif, comme il pouvait l'être sous l'empire de la loi SRU, mais devient une obligation légale.

Par ailleurs, si la décision n'obtient pas le tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires, il n'est plus possible d'organiser une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24. La décision devra alors faire l'objet d'un nouveau vote à la majorité des voix. Cette situation est très problématique lorsque la désignation du syndic ne recueille pas le tiers des voix. Dans ce cas, on risque une situation de « vacance » de syndic.

- La passerelle de l'article 26-1

*« Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »*

La passerelle de l'article 26-1, dont les dispositions sont d'ordre public, suppose la réunion de deux conditions :

- L'assemblée générale n'a **pas obtenu la majorité de l'article 26**, c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix,
- Le projet a recueilli l'approbation de **la moitié des copropriétaires présents**, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant **le tiers des voix**

### **de tous les copropriétaires.**

Une double majorité est ainsi nécessaire pour que soit autorisé le deuxième vote à la majorité des voix, à savoir une majorité en nombre de copropriétaires présents et une majorité par tantième, que les membres présents à l'assemblée représentent au moins le tiers des voix des personnes ayant participé au vote.

Exemple : Une copropriété de 100 membres et 1.000/1.000èmes.

60 copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance,

40 copropriétaires votent « pour » représentant 400/1.000èmes

- Second vote immédiat à la majorité de l'article 25

En l'occurrence, la résolution ne serait dans ce cas pas adoptée puisque la majorité absolue de l'article 25 n'aurait pas été atteinte lors de deuxième vote.

Comme pour la passerelle de l'article 25-1 le procès-verbal doit mentionner impérativement l'existence des deux votes et leurs résultats, sous peine de nullité de la résolution adoptée.

### **Quelles sont les difficultés pratiques ?**

Tel qu'illustré dans l'exemple exposé plus haut, la passerelle de l'article 26-1 risque de perdre de son intérêt dès lors qu'elle permet un second vote à la majorité de l'article 25, majorité des copropriétaires présents ou non, laquelle est elle-même difficile à obtenir.

Dans ces conditions, il pourrait être tentant pour les copropriétaires d'un immeuble de passer de la passerelle de l'article 26-1 à celle de l'article 25-1, permettant, in

fine, de faire passer la résolution à la majorité de l'article 24

Cette solution ne semble néanmoins pas être envisageable.

A cet égard, et avec un brin d'humour, le professeur Hugues Périnet-Marquet a indiqué lors du colloque de la CNEC que, si en seconde lecture, la majorité 25 n'est pas obtenue, il ne serait pas possible de passer « façon tarzan » d'une passerelle à une autre pour finir à la majorité de l'article 24 : il s'agit d'un « second vote » et non d'un deuxième vote.

A ce titre, l'article [article 19 du décret de 1967 modifié par le décret du 2 juillet 2020 prévoit que](#)

*« Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote. »*

Ces passerelles visent à faciliter le vote de certaines résolutions qui font parfois l'objet de blocage.

A ce titre, l'Ordonnance du 30 octobre nous paraît heureuse.

Néanmoins, ces passerelles peuvent donner lieu à certaines dérives, notamment le risque que certains copropriétaires aux revenus les plus faibles se voient imposer des décisions coûteuses à une majorité plus faible, par exemple des travaux d'amélioration, une scission ou une surélévation etc.

Une particulière attention doit donc être apportée par les copropriétaires et les professionnels de la copropriété pour s'assurer de ne pas glisser dans cette dérive.

Article rédigé par Maître Cyril Courseau

## **Recommandations du cabinet BJA :**

En tant que syndic : Ne pas oublier de soumettre les résolutions qui n'obtiendraient pas la majorité à un second vote, ces passerelles n'étant plus facultatives mais légales. S'assurer du bon respect des conditions de mises en œuvre de ces passerelles et ne pas tomber dans le piège de la passerelle sur passerelle. En tant que copropriétaire : Rester vigilant afin d'éviter que certaines résolutions potentiellement coûteuses vous soient imposées