



**Agence
Départementale
Pour l'Information
sur le Logement**

24 rue Larrey
65000 Tarbes
05 62 34 67 11
www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre
Tous les mercredis
De 9h à 12h

Capvern
3ème mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lannemezan
1er mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lourdes
1er et 3ème mardi du mois
De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
4ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
1er et 3ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

**Acheter
Construire
Rénover**
**L'ADIL 65
vous propose
une étude
financière
gratuite
pour votre projet**

PETITES COPROPRIÉTÉS ET COPROPRIÉTÉS À DEUX

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a habilité le gouvernement à prendre une ordonnance pour redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la **loi du 10 juillet 1965** relative au **statut de la copropriété** afin d'améliorer la gestion des immeubles. **L'ordonnance du 30 octobre 2019** a notamment introduit des **dispositions particulières pour assouplir le fonctionnement des petites copropriétés** et des copropriétés partagées entre deux copropriétaires uniquement. La **date d'entrée en vigueur de la réforme a été fixée au 1er juin 2020**.

► Règles spécifiques aux petites copropriétés

Pour être qualifiée de petite copropriété, le syndicat des copropriétaires doit se trouver dans l'une des deux situations suivantes :

- Comporter au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- Ou avoir un budget prévisionnel moyen annuel, sur une période de trois exercices consécutifs, de moins de 15 000 €.

NB : Ce sont les lots principaux qui doivent être décomptés et non les lots accessoires, tels que ceux à usage de cave ou de stationnement.

Dès lors, où l'une des conditions de taille du syndicat ou de budget prévisionnel est remplie, la petite copropriété concernée peut bénéficier de plusieurs dérogations :

⇒ Conseil syndical facultatif

Au regard du faible nombre de copropriétaires, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical. Toutefois, rien ne l'empêche de décider de s'en doter si un nombre suffisant de copropriétaires est disposé à se porter candidats à l'élection.

⇒ Adoption de la forme coopérative facilitée

Lorsqu'il a été décidé de ne pas instituer de conseil syndical, l'assemblée générale peut directement élire le syndic parmi ses membres. Elle pourra également, et c'est conseillé, désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

NB : La loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément la majorité de l'article 25 pour la désignation du syndic, il est muet quant à la majorité applicable à la désignation de son suppléant. L'un et l'autre étant révocables dans les mêmes conditions, il serait logique, par symétrie, qu'il en aille de même pour leur désignation.

Pour assurer le contrôle des comptes du syndicat, l'assemblée désigne, en outre, une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées. En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci, mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, **chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire** afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la santé ou à la sécurité de ses occupants.

⇒ **Dispense du respect des règles de la comptabilité d'engagement**

Le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double, ses engagements pouvant être constatés en fin d'exercice. Ce qui lui permet de mettre en place une comptabilité dite de «trésorerie», mais n'exonère pas pour autant les copropriétaires de tout formalisme. Les règles comptables spécifiques continuent de s'appliquer avec l'obligation de renseigner les annexes jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

NB : Ce dispositif peut s'interpréter aussi comme une « session de rattrapage » lorsque les engagements n'ont pas été constatés tout au long de l'exercice comptable.

⇒ **Création d'un droit de réunion et de consultation**

L'instauration d'un droit de réunion et de consultation, permettant de prendre des décisions en dehors de l'assemblée générale, constitue les dérogations les plus importantes. Il est dorénavant **permis**, dans ces petites copropriétés, **d'arrêter une décision par écrit, ou à l'occasion d'une réunion, sans convocation ni tenue d'une assemblée générale**, dès lors qu'elle est prise à l'unanimité des copropriétaires. Cette mesure ne supprime pas l'assemblée générale annuelle selon les modalités de droit commun, il est d'ailleurs précisé qu'elle ne porte pas sur la décision d'approbation des comptes. **L'initiative de la consultation appartient à un copropriétaire ou au syndic**. Dans tous les cas, elle est organisée par ce dernier dans un délai de 21 jours suivant la demande.

NB : Lorsque le vote a été exprimé par visioconférence ou audioconférence, il revient au copropriétaire de confirmer le sens de son vote par tout moyen dans les 48 heures qui suivent la réunion. À défaut, la décision n'est pas valablement prise. Chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, comportant le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des présents. Aucune disposition légale ou réglementaire n'est prévue s'agissant de la contestation des décisions adoptées en consultation.

▶ **Règles applicables aux copropriétés à deux**

Bien distinct du régime dérogatoire pour les petites copropriétés, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a institué un second régime particulier pour les copropriétés où le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires uniquement. Le nombre de copropriétaires est le seul et unique critère retenu quel que soit le nombre de lots les composant.

Les dispositions relatives à ces copropriétés, largement inspirés du régime de l'indivision du code civil, sont les suivantes :



⇒ Règles de majorité

Afin d'éviter des situations de blocage en raison de la règle de diminution des voix du copropriétaire majoritaire, les règles de majorités sont revues, par dérogation aux règles de majorité de droit commun :

- Les décisions relevant en principe de la majorité simple de l'article 24 (*majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance*), ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le **copropriétaire détenant plus de la moitié des voix** ;
- Les décisions relevant de la majorité absolue de l'article 25 (*majorité des voix de tous les copropriétaires*) sont prises par le **copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix** .

Un copropriétaire majoritaire peut donc désormais imposer son vote.

NB : Il est possible pour les deux copropriétaires de se réunir valablement en dehors du formalisme protecteur de l'assemblée générale, à tout moment sans convocation préalable, et prendre toutes les décisions nécessaires conformément aux nouvelles règles de majorité ainsi que celles relevant de l'unanimité.

⇒ Dispense de tenue d'assemblée générale

A l'exclusion des résolutions portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, depuis le 1er juin 2020, **un copropriétaire peut agir seul** et engager des travaux pour l'intérêt commun, sans réunion de l'assemblée générale, **pour les décisions suivantes** :

- Toutes mesures conservatoires, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (*exemple : infiltrations dues à un défaut de la toiture*) ;
- Les décisions relevant normalement de la majorité simple de l'article 24 ;
- Les décisions de relevant normalement de la majorité absolue de l'article 25;

NB :

Quelques spécificités toutefois : Le copropriétaire décisionnaire est alors chargé de leur exécution et est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, sous peine d'inopposabilité. Cette notification précise la nature de la décision, et le cas échéant, son coût (justifié par des devis ou contrat). Le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Sauf urgence, l'exécution de la décision contestée est suspendue pendant ce délai.

Pour mémoire : Le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire. Il est précisé que sont annexées à cet état toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement.

⇒ Réunion informelle

Aucune formalité n'est précisée sur l'initiative et la tenue de la réunion si ce n'est qu'elle peut avoir lieu spontanément « sans convocation préalable » et, dans le cas où la gestion du syndicat est assurée par un syndic professionnel, rien n'oblige les copropriétaires à l'informer au préalable de la réunion ou l'inviter à y participer.

En revanche, les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire.

NB : Le texte n'impose pas qu'elles leur soient « notifiées » mais simplement portées à leur connaissance avec obligation aux copropriétaires de consigner les décisions et mesures convenues « par écrit » et que ce document soit versé au registre des procès-verbaux prévu à l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ce qui permet d'assurer la preuve et la chronologie des décisions prises même en dehors d'une assemblée générale.



⇒ Autres dispositions

- Les copropriétaires conservent la possibilité de tenir une assemblée un peu plus traditionnelle car chacun d'entre eux a la faculté désormais de convoquer l'autre à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Ils peuvent compléter ensuite l'ordre du jour en se prévenant mutuellement avant la réunion.
- Lorsque les fonctions de syndic sont assurées par l'un des copropriétaires à titre non-professionnel, il lui est possible de solliciter de l'autre copropriétaire l'autorisation de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée (*ex : la gestion comptable*).
- En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, l'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire qui n'est pas syndic, selon la même procédure que l'absence de versement d'une provision exigible.
- La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire. Lorsqu'il est saisi pour prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun, le président du tribunal judiciaire statue selon la procédure accélérée au fond.

NB : Comme la plupart des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, les nouveaux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965 sont visés à l'article 43 de la loi modifiée par l'article 38 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui répute « non écrites » les clauses contraires à ces dispositions. Elles ont donc un caractère d'ordre public et s'imposent aux copropriétaires des immeubles qui entrent dans le champ d'application du dispositif dérogatoire.

- **Ordonnance n° 2019-1101, 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis : JO 31.10.2019**
- **Loi n° 65-557, 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art.14-2, II et 41-8 à 41-23 : JO 11.07.1965**
- **Décret n° 67-223, 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 33, 42-3 à 42-12 : JO 22.03.1967**
- **Décret n° 2020-834, 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété : JO 3.07.2020**
- **Code civil, art. 815-1**

