

Les petites copropriétés et copropriétés à deux

Les petites copropriétés

- Les règles spécifiques aux petites copropriétés
- Dispense de constituer un conseil syndical
- Dérogations comptables
- Droit de réunions et de consultation
- Les mesures concernant les syndicats de forme coopérative

Les règles spécifiques aux petites copropriétés

Constitue une petite copropriété le syndicat comportant au plus cinq lot à usage de logement, de bureaux ou de commerces ou dont le budget prévisionnel moyen annuel pour une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000 euros.

Conseil syndical

Dispense de constituer un conseil syndical

Dérogations comptables

- Le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double,
- En revanche les règles comptables spécifiques continuent de s'appliquer

Droit de réunion et de consultation

Il est désormais possible de prendre valablement des décisions en dehors de l'assemblée générale, soit au cours d'une réunion, soit à l'occasion d'une question écrite.

La décision doit recueillir l'unanimité des voix des copropriétaires, indépendamment de la majorité normalement requise.

Qui organise une consultation ?

La consultation est organisée par le syndic, soit à son initiative, soit à la requête d'un copropriétaire,

Vote des décisions

Pour que les décisions prises soient valables, il est nécessaire que les copropriétaires aient tous exprimés leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- Par présence physique,
- Par Visio conférence ou audio conférence, admise par décision d'AG, avec confirmation du sens de son vote par tout moyen dans les 48 heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise.
- Par courrier, mail, texto.

Validations des décisions

- Chacune des décisions prise par voie de consultation doit être consignée sur un procès-verbal
- Ce PV est annexé au registre des PV des assemblées générales.

L'AG annuelle reste obligatoire

- Le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes constituent des prérogatives de l'assemblée générale et ne peuvent être abordés lors de ces réunions informelles.

Mesures concernant les syndicats de forme coopérative.

Il n'est plus nécessaire de prévoir expressément la possibilité d'un syndicat coopératif dans le règlement de copropriété

S'il est décidé de ne pas instituer de conseil syndical, l'AG peut élire le syndic parmi ses membres à la majorité de l'art 25

Les règles applicables aux copropriétés à deux

- Révision des règles de majorité
- Gestion de l'immeuble et droit de réunion
- Paiement des charges et transparence comptable

Les règles applicables aux copropriétés à deux

Ici ce n'est ni la taille de la copropriété ni le budget qui sont pris en compte mais uniquement le nombre de copropriétaires.

Révision des règles de majorité

- Les décisions de l'AG relevant de la majorité de l'art 24 ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.
- Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité de l'article 25 peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins deux-tiers des voix.

Gestion de l'immeuble et droit de réunion

- Le syndic bénévole peut déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminé.
- les deux copropriétaires peuvent se réunir valablement en dehors du formalisme de l'assemblée générale.
- Les mesures conservatoires peuvent être prises sans réunion d'AG.

L'AG annuelle n'est plus obligatoire

- Les décisions relatives à l'approbation des comptes et au vote du budget prévisionnel ne peuvent être unilatéralement prises en dehors de toute réunion.
- Les deux copropriétaires peuvent se réunir à tout moment et prendre toutes les décisions nécessaires. Les décisions doivent alors être consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux d'AG.
- Si la copropriété est gérée par un syndic professionnel, il appartiendra aux copropriétaires de le tenir informé des démarches accomplies.

Paiement des charges et transparence comptable

- Chacun doit contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et proportionnellement aux quote-part de parties communes afférents à ses lots.
- Lorsque qu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes il peut obliger l'autre à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

Quizz ...combien de petites copros ?

- Une copro de 5 lots principaux et 10 garages avec un budget annuel de 5010€
- Une copro de 15 garages avec un budget annuel de 1000€
- Une copro de 2 appartements et 1 commerce avec un budget annuel de 15000€

Vous avez la parole...

- Place aux questions !

Les petites copropriétés

La loi Elan a inséré au sein de la loi du 10 juillet 1965 un nouveau chapitre, introduisant des dispositions particulières pour les copropriétés de petites tailles et celles dont la propriété est partagée entre deux copropriétaires.

Les règles spécifiques aux petites copropriétés

Diap 3 **Constitue une petite copropriété le syndicat comportant au plus cinq lot à usage de logement, de bureaux ou de commerces, ou dont le budget prévisionnel moyen pour un période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000 euros.** Dès lors que les conditions de taille ou de budget sont remplies, les copropriétés concernées peuvent bénéficier de plusieurs dérogations.

Diap 4 **Dispense de constituer un conseil syndical**

Le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical, ce qui se comprend aisément au regard du faible nombre de copropriétaires. Une réunion du CS s'apparenterait presque à une AG et ne ferait qu'alourdir le fonctionnement de la copropriété.

Diap 5 **Dérogations comptables**

Le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité double, ses engagements pouvant être constatés en d'exercice. En revanche les règles comptables spécifiques continuent de s'appliquer avec les annexes jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Diap 6 **Droit de réunion et de consultation**

Il est désormais possible de prendre valablement des décisions en dehors de l'assemblée générale, soit au cours d'une réunion, soit à l'occasion d'une question écrite.

La décision doit recueillir l'unanimité des voix des copropriétaires et ce indépendamment de la majorité normalement requise.

Des travaux d'entretiens relevant normalement de la majorité de l'article 24 requiert ici l'accord unanime de l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat.

Il est à craindre que la nécessité de l'unanimité empêche tout accord.

Diap 7 **La consultation est organisée par le syndic, soit à son initiative, soit à la requête d'un copropriétaire,** à charge alors pour le syndic de procéder à la consultation dans les 21 jours qui suivent la demande.

Si la consultation est faite par écrit, le syndic doit préciser le délai au terme duquel les copropriétaires doivent répondre.

Diap 8 Pour que les décisions prises à l'occasion de cette consultation soient valables, il nécessaire que les copropriétaires aient tous exprimés leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- Par présence physique,
- Par Visio conférence ou audio conférence, admis par décision d'AG, avec confirmation du sens de son vote par tout moyen dans les 48 heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise.
- Par courrier, mail, texto.

Diap 9 Chacune des décisions prise par voie de consultation doit être consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic et les copropriétaires présents. Y sont annexés les signatures des copropriétaires non présents physiquement.

Ce PV est annexé au registre des PV des assemblées générales.

Diap 10 Le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes constituent des prérogatives de l'assemblées générale et ne peuvent être abordés lors de ces réunions informelles.

Diap11 Mesures concernant les syndicats de forme coopérative.

Dans le cadre d'une gestion coopérative, l'assemblée générale élit les membres du conseil syndical comme dans tout syndicat de copropriétaires. Ce conseil se réunit ensuite pour élire en son sein le syndic. Celui-ci sera également, de droit, président du conseil syndical. Pour cette raison on parle souvent de président-syndic.

Pour faciliter l'adoption par les copropriétaires de la forme coopérative il a été supprimé la nécessité de prévoir expressément cette possibilité dans le règlement de copropriété.

S'il est décidé de ne pas instituer de conseil syndical, l'AG peut élire le syndic parmi ses membres à la majorité de l'art 25. Elle peut également désigner un copropriétaire pour suppléer au syndic (maj art 25). La révocation se fera également à la majorité de l'art 25.

De même l'AG peut désigner une personne physique ou morale qualifiée, extérieure à la copropriété afin d'assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

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 AG extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants.

Diap12 Les règles applicables aux copropriétés à deux.

Ici ce n'est ni la taille de la copropriété ni le budget qui sont pris en compte mais uniquement le nombre de copropriétaire.

Dans la pratique cela concernera les pavillons qui ont été divisés ou un immeuble plus important dont la propriété est partagée entre deux personnes.

Diap 13 Révision des règles de majorité

Afin d'éviter des situations de blocage en raison de la règle de diminution des voix de copropriétaire majoritaire, les règles de majorité ont été revues ainsi :

Les décisions de l'AG relevant de la majorité de l'art 24 ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité de l'article 25 peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins deux-tiers des voix.

Un copropriétaire majoritaire peut donc désormais imposer son vote.

Cependant, indépendamment du nombre de voix dont il dispose, un copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même s'elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Diap 14 Gestion de l'immeuble et droit de 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 : gestion comptable).

Il est également possible pour les deux copropriétaires de se réunir valablement en dehors du formalisme de l'assemblée générale.

Les mesures conservatoires peuvent être prises sans réunion d'AG. Le copropriétaire décisionnaire est alors chargé de leur exécution et est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire sous peine d'inopposabilité.

Le copropriétaire non décisionnaire peut contester la décision prise dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

A noter que les décisions relatives à l'approbation des comptes et au vote du budget prévisionnel ne peuvent être unilatéralement prises en dehors de toute réunion.

Diap 15 En parallèle, les deux copropriétaires peuvent se réunir à tout moment et prendre toutes les décisions nécessaires. Tout copropriétaire peut convoquer son binôme à une AG en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chacun est alors en droit d'ajouter des points sous réserve d'en informer l'autre.

Les décisions doivent être consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux d'AG.

Diap 16 Si la copropriété est gérée par un syndic professionnel, il appartiendra aux copropriétaires de le tenir informé des démarches accomplies.

Diap 17 Paiement des charges et transparence comptable

Chacun doit contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et proportionnellement aux quote-part de parties communes afférents à ses lots.

Lorsque qu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes il peut obliger l'autre à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

En cas d'impayé la procédure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 s'applique.