



Les dérogations liées aux petites copropriétés

Sommaire

- **Origine des dérogations liées aux petites copropriétés**
- **Les dispositions particulières aux petites copropriétés**
- **Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires**
- **Questions et réponses**

Origine des dérogations liées aux petites copropriétés

- Les dérogations liées aux petites copropriétés ont été envisagées par le législateur de manière à simplifier la gestion des petites copropriétés, car les textes s'ils sont adaptés à des copropriétés importantes ou ayant un budget prévisionnel conséquent, ne l'étaient évidemment pas pour les petites copropriétés.
- C'est l'article 34 de l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 qui a permis de légiférer en modifiant les articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, mais en faisant deux distinctions
 - Les dispositions particulières aux petites copropriétés (Articles 41-8 à 41-12),
 - Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires (Articles 41-13 à 41-23)

Les dispositions particulières aux petites copropriétés

Définition :

C'est l'article 41-8 de la loi du 10 juillet 1965 (1965-557) qui définit ce que sont les petites copropriétés.

Ainsi, lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

La condition pour être une copropriété dite petite est donc :

- ❖ Soit le BP est, en moyenne sur 3 années consécutives, inférieur à 15000€,
- ❖ Soit la copropriété comporte au plus 5 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces)

Les dispositions particulières aux petites copropriétés

Dérogations spécifiques aux petites copropriétés

L'objectif principal de ces dispositions étant de réduire les principes et autres impératifs qui étaient difficiles à mettre en place, voire impossibles, surtout avec des syndics souvent bénévoles pour ce type de copropriété.

Ainsi, il n'est pas obligatoire ou nécessaire de :

- ❖ Tenir une comptabilité en partie double. Une simple comptabilité dite « en bon père de famille » est suffisante. En conséquence, les engagements ou les factures peuvent être constatées en fin d'exercice (article 41-9).
- ❖ D'instituer un conseil syndical (article 41-10).

Les dispositions particulières aux petites copropriétés

Dérogations spécifiques aux petites copropriétés

Cas d'un syndicat coopératif, et si celui-ci n'a pas institué de conseil syndical (article 41-11) :

- ❖ L'assemblée générale désigne le syndic parmi ses membres.
- ❖ L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Nota : Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

- ❖ L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

Les dispositions particulières aux petites copropriétés

Dérogations spécifiques aux petites copropriétés

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, de la santé ou de la sécurité de ses occupants (article 41-11).

Dérogations spécifiques aux petites copropriétés

Possibilité de consultation écrite sans nécessité de convoquer une assemblée générale (article 41-12) :

- ❖ Nécessite l'unanimité des voix, celles-ci sont valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes :
 - ❖ Par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote,
 - ❖ Par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 13-1 du décret 1967-223 du 17 mars 1967,
 - ❖ Par courrier, sur support papier ou électronique.
- ❖ Ne peut concerner ni le budget prévisionnel, ni l'approbation des comptes.

Dérogations spécifiques aux petites copropriétés

Possibilité de consultation au cours d'une réunion (article 41-12) :

- ❖ Soit par le syndic, à son initiative,
- ❖ Soit à la demande d'un copropriétaire.

Mais, pour l'application, le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire.

Possibilité de consultation par écrit auprès d'un copropriétaire (article 41-12) :

- ❖ La décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

Dérogations spécifiques aux petites copropriétés

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 copropriétaires présents.
- ❖ Sont annexés au **procès-verbal** les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote.
- ❖ Ce **procès-verbal** est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence ou audioconférence, il confirme le sens de son vote par tout moyen dans les quarante-huit heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise.

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Déroptions spécifiques à ces petites copropriétés

De nombreuses dérogations ont été mises en place via les articles 41-13 à 41-23 pour répondre à cette spécificité plus nombreuse qu'on ne le croit.

Elles peuvent se décomposer en 3 grandes rubriques :

- ❖ La gestion,
- ❖ Les décisions,
- ❖ L'Assemblée Générale.

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

La gestion :

- ❖ Lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée (article 41-14).
- ❖ En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2-1 (article 41-15).
- ❖ En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires (article 41-15).

L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire dans les conditions prévues à l'article 19-2 de la loi de 1965 (D. article 42-6)

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

La gestion :

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 (article 41-20) .

Sont annexées à l'état des dépenses et créances tenu en application de ce qui précède toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement.(D. article 42-11).

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Les décisions :

- ❖ Les décisions de l'assemblée générale relevant de la 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 (article 41-16).
- ❖ Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix (article 41-16).
- ❖ Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (art. 41-16).

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 (D. article 42-7).

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Les décisions (rappel) :

copropriétaire détenant plus de la moitié des voix	copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix	Indépendamment du nombre de voix dont un copropriétaire dispose
Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic	Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires	Les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Les décisions :

- ❖ Toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article précédent (41-16), à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution (article 41-17). Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.
- ❖ Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots (article 41-17).
- ❖ Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires (article 41-17).

La notification d'une décision prise pour son application précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats (D. article 42-8).

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Les décisions :

- ❖ Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité (article 41-18).
- ❖ Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre (article 41-18).

Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires en application de des décisions prises ci-dessus ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales (D. article 42-9).

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

L'Assemblée Générale :

- ❖ Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre en lui notifiant l'ordre du jour.
- ❖ Chacun d'eux peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer l'autre.
- ❖ Chacun des deux copropriétaires garde la possibilité de contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision. Elle n'est possible que devant le tribunal judiciaire (article 42-10).

Les dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Les décisions judiciaires :

- ❖ Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.
- ❖ Le président du tribunal judiciaire peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.(article 41-22).
- ❖ L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil (article 41-23).

Le président du tribunal judiciaire saisi en application de ce qui précède statue selon la procédure accélérée au fond (D. article 42-12).