

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

DES RÈGLES DÉROGATOIRES POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

Date de publication : **16/11/2021 - Logement/immobilier**

Depuis le 1er juin 2020, les "petites" copropriétés bénéficient d'un régime dérogatoire par rapport aux règles classiques ordinairement applicables aux copropriétés. L'objectif est vraisemblablement de simplifier les règles applicables qui peuvent s'avérer complexes.

Sont concernées les copropriétés d'au plus 5 lots et les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Ces dispositions sont issues de [l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019](#) portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

L'Institut national de la consommation vous présente les mesures applicables aux petites copropriétés.

- 1 - [Les dérogations applicables aux petites copropriétés d'au plus 5 lots](#)
- 2 - [Les dispositions applicables aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires](#)

1 - LES QUATRE DEROGATIONS APPLICABLES AUX PETITES COPROPRIETES D'AU PLUS 5 LOTS

Ces dispositions s'appliquent :

- 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 €.

Première dérogation : l'absence de constitution de conseil syndical

Par dérogation aux dispositions applicables aux copropriétés, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

Deuxième dérogation : la non-tenu d'une comptabilité en partie double

Par dérogation aux règles classiques, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double. Ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Troisième dérogation : la prise de décisions par consultation écrite

Les décisions peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

Attention

Cette nouvelle procédure ne peut concerner les décisions relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

Quatrième dérogation pour les syndicats ayant la forme coopérative : la désignation d'un syndic parmi les copropriétaires

Dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale désigne le syndic parmi ses membres. La décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

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, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

Textes : Articles 41-8 et suivants de la loi de 1965

2 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SYNDICATS DONT LE NOMBRE DE VOIX EST REPARTI ENTRE DEUX COPROPRIETAIRES

1 - La possibilité de déléguer la mission du syndic bénévole à un tiers

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.

2 - Des dérogations aux règles relatives à l'assemblée générale

Des règles spécifiques pour le calcul des majorités de vote

Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 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 des voix de tous les copropriétaires (article 25) sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix.

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.

Règles "classiques"	Règles applicables dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires
Décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24), ainsi que la désignation du syndic	Décisions pouvant être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix
Décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25)	Décisions prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix
Décisions prises en assemblée générale ou par le conseil syndical	Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire pourra prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence

La possibilité de prendre des décisions sans assemblée générale

Toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées dans le tableau peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Attention

Les décisions portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes doivent obligatoirement être votées en assemblée générale.

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.

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

La possibilité de se réunir sans convocation préalable

Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions relatives aux conflits d'intérêts ainsi que les décisions relevant de l'unanimité.

La possibilité d'une convocation réciproque

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.

La contestation de décisions

Le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

3 - Le remboursement de frais engagés par le copropriétaire non syndic

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.

4 - Les actions en justice

Les conséquences liées à des conflits d'intérêts du syndic professionnel

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. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

Une autorisation judiciaire pour passer seul un acte

Un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

Les prescriptions ou autorisations judiciaires de prendre toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il 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.

L'autorisation judiciaire pour l'aliénation d'une partie commune

L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes.

Cette demande doit respecter les conditions et modalités définies à l'[article 815-5-1 du code civil](#) relatif à l'aliénation d'un bien indivis.

Textes : [articles 41-13 et suivants de la loi de 1965](#)

En savoir plus

> [Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019](#) portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Virginie Potiron,
Juriste à l'Institut national de la consommation