

COPROPRIÉTAIRES

Les petites copropriétés

Qu'est-ce qu'une petite copropriété ?

Quelles sont ses spécificités ?



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

**Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !**

Les petites copropriétés :

- comportent au maximum cinq lots à usage de logement, de bureaux ou de commerces ;
- ou
- disposent d'un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 € sur les 3 dernières années.

Elles sont soumises aux mêmes règles que les autres copropriétés (cf. dépliants de la série « copropriété »). Toutefois, elles bénéficient d'un régime plus souple et des mesures spécifiques s'appliquent lorsqu'il n'y a que deux copropriétaires.

LE CADRE JURIDIQUE DES PETITES COPROPRIÉTÉS

Les acteurs

- **Un conseil syndical optionnel**

La mise en place d'un conseil syndical n'est pas obligatoire.

- **La désignation du syndic**

Comme dans toute copropriété, les petites copropriétés peuvent élire un syndic professionnel ou non professionnel (cf. dépliant « Le syndic ») ou prendre la forme d'un syndicat coopératif pour assurer la gestion.

 bon
à savoir

En matière de **syndicat coopératif**, le syndic est désigné parmi et par les membres du conseil syndical. Si aucun conseil syndical n'a été institué, alors l'Assemblée générale (AG) peut désigner un syndic parmi ses membres.

L'AG peut désigner un ou plusieurs copropriétaires ou des experts, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

Les petites copropriétés sont dispensées de l'obligation d'une comptabilité en partie double (c'est-à-dire d'enregistrer les écritures comptables en compte débiteur et en compte créditeur).

Une prise de décision simplifiée

Dans les petites copropriétés, il est possible de prendre des décisions via :

- **une AG** (obligatoire, au moins une fois par an, pour le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes) ;
- **des consultations écrites ou orales** pour lesquelles l'unanimité est requise.

LES CONSULTATIONS

L'initiative de la consultation (*écrite ou orale*) appartient à un copropriétaire ou au syndic, ce dernier étant tenu de l'organiser dans les 21 jours suivant la demande.

Les décisions prises sont valides lorsque tous les copropriétaires ont exprimé leur vote favorable (*présence physique, visioconférence, courrier*). Lorsque la consultation est faite par visioconférence, chaque copropriétaire doit confirmer le sens de son vote sous 48 heures.

Ces décisions sont inscrites sur un Procès-verbal (PV) établi et signé par le syndic, indiquant le vote de chaque copropriétaire et la signature de ceux présents (*cf. dépliant «L'assemblée générale de copropriété»*).

Attention: ces consultations ne remplacent pas l'AG annuelle.

LE CAS PARTICULIER DES COPROPRIÉTÉS À DEUX

Lorsqu'il n'y a que deux copropriétaires, d'autres règles spécifiques s'appliquent.

Des pouvoirs élargis pour les copropriétaires

Chaque copropriétaire peut prendre seul les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si elles ne sont pas urgentes. Par exemple, si un ravalement de façade est nécessaire, un copropriétaire pourra faire procéder seul à ces travaux.

Ces mesures, inscrites dans un registre, doivent être portées à la connaissance de l'autre copropriétaire (*y compris leur nature, leur coût...*). Ce dernier peut les contester, devant le tribunal judiciaire, dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision.



bon
à savoir

La désignation d'un syndic (*professionnel ou bénévole*) reste obligatoire. En cas de désaccord lors du vote, le choix du copropriétaire détenant la majorité des tantièmes l'emporte.

Une prise de décision allégée

Dans les copropriétés à deux, les décisions sont adoptées selon les modalités suivantes :

- **les décisions nécessitant la majorité simple** peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la majorité des tantièmes (*le remplacement d'un ascenseur ou d'un système de chauffage collectif vétuste, la décision d'engager un diagnostic technique global...*) ;
- **celles nécessitant la majorité absolue** (*cf. dépliant «L'assemblée générale de copropriété»*) peuvent être prises par le seul copropriétaire détenant au moins deux tiers des tantièmes (*installation d'interphone, digicode...*).

Ces décisions peuvent être adoptées en AG ou dans le cadre d'une réunion informelle (*sans convocation préalable*).

Le saviez-
VOUS ?

Chacun des copropriétaires peut convoquer l'autre à une AG ou solliciter une réunion informelle.

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL.
Consultez-la !

Les deux copropriétaires doivent participer aux dépenses relatives à ces décisions proportionnellement à leurs tantièmes de copropriété (cf. dépliant «*Les charges de copropriété*»). Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes correspondantes à des dépenses nécessaires, il peut obliger l'autre à rembourser sa part.



ATTENTION

Le syndic doit toujours être informé des décisions prises par les deux copropriétaires ou par un seul d'entre eux.

En cas de blocage dans la prise de décision, un copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'agir seul (*même en l'absence d'urgence*), s'il justifie que ce blocage est contraire à l'intérêt de la copropriété.

En cas d'impayé

Si le copropriétaire exerçant les fonctions de syndic est en situation d'impayés, l'autre copropriétaire peut exercer une action en paiement des provisions sur charges dues au titre du budget prévisionnel et du fonds de travaux.

en savoir
+

— Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.
— Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.
Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min
+ prix appel

I www.anil.org