

## **Copropriété : les petites copropriétés**

Par Denis Brachet, Géomètre-expert, vice-président de la CNEC le 1er février 2023.

La Loi ELAN fixait un double objectif d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et de prévenir le contentieux. Une étude de 2011 montrait que les  $\frac{3}{4}$  des copropriétés considérées comme fragiles étaient des copropriétés de moins de dix lots. Ces copropriétés ont alors été dotées d'un statut spécifique, moins contraignant, qui soit à même de faciliter leur fonctionnement. Deux catégories de petites copropriétés ont ainsi été créées afin de les doter de dispositions dérogatoires.

Les «petites copropriétés», qui sont composées de moins de cinq lots ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois ans est inférieur à 15 000 € et les copropriétés à deux copropriétaires.

La disposition emblématique des petites copropriétés ou des copropriétés à deux est la possibilité de prendre des décisions soit dans le cadre d'une consultation, écrite, ou informelle dans le cas des copropriétés à deux, soit dans le cadre d'une assemblée qui pourra se tenir sans respecter le formalisme des assemblées générales. La seule obligation résiduelle est de tenir une assemblée générale pour approuver les comptes et voter le budget.

S'agissant des petites copropriétés, l'ensemble des décisions prises dans ces conditions particulières devront être approuvées à l'unanimité des copropriétaires. Celles-ci ont aussi la possibilité de ne pas constituer de conseil syndical et de tenir une comptabilité simple et non plus en partie double.

Les allègements apportés au formalisme de la loi sont plus marqués pour les copropriétés à deux copropriétaires. La principale mesure est la suppression de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire. Ce principe était une source de blocage et de contentieux. Le législateur entend par cette mesure faciliter la prise de décision et par là même améliorer l'entretien des immeubles.

Le régime des copropriétés à deux est inspiré des règles applicables aux indivisions. Les décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires et la désignation du syndic, peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix.

Les décisions relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par celui détenant au moins deux tiers des voix. De plus, chaque copropriétaire peut prendre des mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si elles ne sont pas urgentes.

Le législateur a introduit une modalité de répartition des dépenses spécifique aux décisions prises en dehors de l'assemblée générale par les syndicats des copropriétaires formés de deux copropriétaires. Chaque copropriétaire sera tenu de contribuer aux dépenses afférentes à ces décisions proportionnellement aux quotes-parts de parties communes de ses lots. Le texte précise, en outre, que lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

Ainsi, il existe maintenant une nouvelle catégorie de charges propres aux copropriétés à deux qui échappe aux dispositions de l'article 10 de la loi et dont les quotités sont proportionnelles aux quotes-parts des parties communes. C'est un lien supplémentaire qui est ainsi créé entre règlement de copropriété et état descriptif de division.

**Denis Brachet**, Géomètre-expert, président de la CNEC



©Sebastien Dolidon / Edilaix