8

Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés

Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019

Christelle COUTANT-LAPALUS,
maître de conférences en droit privé, HDR, université de Bourgogne, membre du CREDESPO

1 - L'un des reproches récurrents formulé à l'égard de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 réside dans sa trop grande rigidité. Son manque de souplesse face à la taille de certaines copropriétés qu'il s'agisse de petites comme de grandes copropriétés serait à l'origine d'une mise en œuvre trop complexe, parfois même impossible, du statut de la copropriété. La solution préconisée est de mettre fin à l'unicité de ce statut pour le moduler en fonction de la taille de la copropriété. À cette fin l'article 215 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi Elan » a autorisé le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures *« destinées à adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété »*. L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 répond à certaines de ces attentes, mais n'embrasse pas la problématique dans sa globalité ; seules les petites copropriétés ont en effet retenu l'attention des rédacteurs de ce texte.

2 - Un chapitre entier de l'ordonnance est consacré aux petites copropriétés. Il comprend seize articles [1] répartis en deux sections dont l'entrée en vigueur est fixée, comme la majorité des dispositions de l'ordonnance, au 1er juin 2020 [2]. Toutes les dispositions particulières aux petites copropriétés ne sont cependant pas insérées dans ce chapitre. Quelques textes particuliers ont, à rebours des dispositions contenues dans le chapitre consacré aux petites copropriétés, fait disparaître des spécificités destinées aux petites copropriétés. Ainsi, la dispense de compte séparé pour les copropriétés gérées par un syndic professionnel comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est supprimée. Cette suppression mérite d'être approuvée. L'existence d'un compte séparé est une garantie pour toute copropriété, quelle que soit sa taille. Outre une plus grande transparence dans l'usage des fonds de la copropriété par le syndic, le compte séparé permet également d'identifier précocement des signaux d'alerte, tels que des difficultés financières ou une trésorerie fragilisée [3]. Par ailleurs, les praticiens ont souligné le faible coût d'ouverture d'un compte séparé.

3 - Afin d'exposer les nouveaux régimes applicables aux copropriétés de petites tailles, le plan de l'ordonnance sera retenu. Le contenu de la première section relative aux « dispositions particulières aux petites copropriétés » sera d'abord analysé **(1)**, puis celui de la seconde section consacrée aux « dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires » sera exposé **(2)**. Cette distinction entre les deux catégories de copropriétés semble de prime abord ne pas susciter de difficultés dès lors que les auteurs de l'ordonnance ont pris soin de définir leur champ d'application respectif. Il est possible cependant que le passage d'une catégorie à l'autre au cours de la vie de la copropriété suscite des difficultés, notamment quand les règles comptables diffèrent [4]. Par ailleurs, la question de l'articulation de ces deux régimes dérogatoires se pose lorsqu'une copropriété relève des deux statuts, par exemple lorsque l'immeuble bâti comprend moins de cinq lots répartis entre deux copropriétaires uniquement. Les deux régimes se cumulent-ils ? Celui créé spécifiquement pour les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires exclut-il le régime destiné aux petites copropriétés du fait de son caractère dérogatoire à un régime que l'on pourrait qualifier de droit commun pour les petites copropriétés ? Faut-il admettre que les copropriétaires peuvent emprunter des règles dérogatoires à l'un comme à l'autre de ces deux régimes ?

1. Les dispositions particulières aux petites copropriétés

4 - **Champ d'application**. – En vertu de l'article 41-8 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, les règles dérogatoires au statut général de la copropriété s'appliquent *« lorsque le syndicat des copropriétaires [5] 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 € »*. Les deux conditions sont alternatives et non cumulatives. Le rapport remis au président de la République indique que le critère alternatif permet d'ouvrir l'accès à ce dispositif dérogatoire à des copropriétés de plus de cinq lots dont le budget prévisionnel moyen serait faible, ce qui correspond, selon les données du registre national d'immatriculation des copropriétés, à des copropriétés d'environ dix lots, le budget prévisionnel annuel moyen étant de 1 478 € par lot. Le choix d'un budget prévisionnel inférieur à

1. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-8 à 41-23 nouveau.*
2. *V. Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 41.*
3. Cette disposition entrera en vigueur le 31 décembre 2020.
4. *V. n° 8.*
5. Il serait plus exact d'indiquer « lorsque l'immeuble soumis au statut de la copropriété comporte... ». Le syndicat des copropriétaires est en effet une personne morale composée de l'ensemble des copropriétaires et non des lots. Par ailleurs, il n'est pas propriétaire de ces lots qui appartiennent aux copropriétaires qui composent le syndicat.

15 000 euros se justifie également par sa présence au sein d'autres dispositions de la loi du 10 juillet 1965 [6].

5 - **Régime impératif ou supplétif ?** – De prime abord le régime dérogatoire instauré pour les petites copropriétés semble supplétif ; l'emploi dans les différents articles de la section consacrée à ces copropriétés de l'expression : *« le syndicat des copropriétaires n'est pas tenu »* [7], ou du verbe pouvoir [8] s'inscrit en ce sens. Un doute naît toutefois de l'emploi du présent de l'indicatif à l'article 41-13 : *« Les dispositions de la présente section s'appliquent... »*. Par ailleurs, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 liste parmi les clauses réputées non écrites celles qui seront contraires aux articles 41-9 à 41-12. Une analyse consiste à admettre que si les règles dérogatoires relatives aux petites copropriétés ne s'imposent pas en ce sens que les copropriétaires pourront toujours faire le choix d'appliquer les règles relevant du statut de droit commun de la copropriété [9] et, par exemple, décider de constituer un conseil syndical ou de prendre les décisions en assemblées générales [10], ces règles dérogatoires deviennent contraignantes lorsque les copropriétaires décident d'exclure le droit commun. Ainsi, si les copropriétaires veulent écarter la prise de décision en assemblée générale, seules les règles prévues au nouvel article 41-12 s'appliqueront et aucune autre forme de décision ne pourra valablement être adoptée. Si cette interprétation est retenue, l'ordonnance du 30 octobre 2019 laisserait la liberté aux syndicats des copropriétaires des petites copropriétés ou aux copropriétaires qui les composent, le cas échéant, de retenir ou non les règles dérogatoires nouvellement créées, mais cela dans une liberté encadrée ; la seule possibilité offerte en cas de mise à l'écart du droit commun serait le recours à ces règles dérogatoires.

A. - L'organisation facilitée

6 - **Un conseil syndical facultatif**. – Lors de l'adoption de la loi du 10 juillet 1965 l'existence d'un conseil syndical était facultative, mais les apports de sa présence au sein d'une copropriété ont conduit le législateur à rendre le conseil syndical obligatoire [11] quelle que soit la taille de la copropriété. Une dérogation est cependant possible lorsque l'assemblée générale des copropriétaires décide à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi de 1965 de ne pas instituer de conseil syndical. Le faible nombre de copropriétaires dans les petites copropriétés rend difficile la mise en place d'un conseil syndical ; le nombre de candidatures aux fonctions de membre du conseil syndical étant souvent insuffisant pour constituer ce conseil [12].

À compter du 1er juin 2020, dans toutes les petites copropriétés, *« par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical »* [13]. Comme cela a été souligné précédemment, le texte autorise le syndicat à ne pas constituer de conseil syndical, mais il ne lui interdit pas de le faire. On peut s'interroger sur l'utilité de cette disposition dès lors qu'il est déjà possible pour ces copropriétaires de ne pas constituer de conseil syndical. L'ordonnance tend à simplifier le mécanisme de dispense de conseil syndical. Elle écarte ainsi l'obligation de procéder à un vote et d'obtenir une majorité souvent difficile à obtenir. Il ne sera en outre plus nécessaire, faute de candidature ou faute pour les candidats, d'obtenir la majorité requise, de mettre en œuvre l'alinéa 11 de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui exige que le procès-verbal, qui fait explicitement mention de l'impossibilité de constituer un conseil syndical, soit notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires puisque ce conseil syndical n'est plus obligatoire. Les rédacteurs de règlements de copropriété se demanderont peut-être s'il est possible d'insérer une clause dans le règlement de copropriété d'une petite copropriété prévoyant la dispense du conseil syndical. Le caractère d'ordre public de l'article 41-9 impose une réponse négative en stipulant la dispense d'un conseil syndical, le règlement retire aux copropriétaires le pouvoir d'instituer ce conseil syndical s'ils le souhaitent. Les obligations des syndics face à cette nouvelle disposition sont plus incertaines ; doivent-ils maintenir chaque année l'inscription à l'ordre du jour de la constitution d'un conseil syndical ?

Enfin, il sera important de s'interroger sur la pertinence de conseiller aux membres de ces petites copropriétés de se dispenser d'un conseil syndical alors même que l'un des apports majeurs de la réforme de 2019 réside dans le rôle renforcé du conseil syndical et ce pour un meilleur fonctionnement de la copropriété. Il est paradoxal, même si l'on entend qu'en pratique cette mise en place est parfois compliquée, de favoriser sa suppression dans certaines copropriétés et d'accroître ses pouvoirs dans d'autres. Comme l'a écrit un auteur : « On ne soulignera jamais assez l'importance et l'utilité de cet organe au sein d'une copropriété » [14].

7 - **Des particularités du syndicat coopératif**. – Afin de conférer plus d'efficacité aux syndicats coopératifs constitués dans des petites copropriétés, des règles spécifiques de fonctionnement et d'organisation ont été introduites par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

D'abord, en vertu du nouvel article 41-11 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'il n'a pas été institué de conseil syndical dans ce syndicat, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres et l'assemblée générale peut 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. Parallèlement, 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.

Ensuite, en raison de l'importance du rôle du syndic, il est prévu qu'en cas d'empêchement de celui-ci ou de défaillance mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la

6. *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-3.*
7. *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-9 et 41-10 nouveau.*
8. *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-11 et 41-12 nouveau.*
9. En faveur d'une analyse différente, *V. V. Zalewski-Sicard, La copropriété à deux copropriétaires après l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 : Gaz. Pal. 10 déc. 2018, n° 365, n° 8, p. 58* : « Ces dispositions ne sont pas supplétives de volonté ». « Les copropriétaires ne pourront donc pas choisir s'ils préfèrent être tenus par le « régime commun »de la copropriété ou s'ils préfèrent y « échapper » ». – V. également : *P.-E. Lagraulet, Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut : Lexbase hebdo n° 806, 13 déc. 2019, n° 1.* Pour cet auteur, ces régimes « s'appliqueront de plein droit pour la plupart des mesures qu'ils comportent, sans que les syndicats ne puissent opter pour le régime général ».
10. V. en ce sens : *J. Laurent, Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 : Sol. Not., 19 nov. 2019, p. 22* : « le régime dérogatoire applicable aux petites copropriétés a été pensé comme un régime supplétif ».
11. L'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 a remplacé le premier alinéa de l'article 21 de la loi par la disposition suivante : *« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion »*.
12. Pour rappel, la liste des personnes pouvant être élues en tant que membres du conseil syndical ne se limite pas aux copropriétaires, en vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : *« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet »*.
13. *L. n° 65-557 10 juill. 1965, art. 41-9 nouveau.*
14. *V. J.-M. Roux, Le conseil syndical au lendemain de l'ordonnance du 30 octobre 2019 : Loyers et copr. 2020, dossier 6.*

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 [15].

Enfin, pour faciliter, ou tout du moins clarifier la situation, l'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime la référence à la mention dans un règlement de copropriété de la possibilité de créer un syndicat coopératif [16].

B. - La gestion simplifiée

8 - **Une dispense de comptabilité en partie double**. – En application de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Ils sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé. Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Une exception à cette forme de comptabilité a déjà été introduite par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, dite « loi ENL », pour les petites copropriétés. Ainsi le syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. Cette exception est étendue puisqu'elle concernera toutes les copropriétés qui comportent uniquement cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou un budget inférieur à 15 000 euros [17]. Dans un souci de clarification, l'exception introduite au sein de l'article 14-3 est supprimée.

Se pose la question d'une évolution de la taille de la copropriété ou du budget du syndicat des copropriétaires et son incidence sur les règles de comptabilité. Une réponse ministérielle relative à la dérogation introduite par la loi ENL avait indiqué que, dans une telle hypothèse, le passage à la comptabilité d'engagement s'effectuera à compter de la date d'ouverture de l'exercice suivant le changement de régime [18].

9 - **Une prise de décisions par consultation**. – L'obligation de réunir une assemblée générale afin de prendre les décisions relatives à la copropriété apparaît pour beaucoup comme un frein au bon fonctionnement des petites copropriétés en raison de la lourdeur des règles à respecter tant en ce qui concerne la convocation que la tenue de l'assemblée des copropriétaires. L'ordonnance du 30 octobre 2019 offre une nouvelle possibilité dans la prise de décisions par l'intermédiaire d'une consultation écrite sous réserve que la ou les questions posées obtiennent l'accord de l'unanimité des copropriétaires [19]. Cette consultation sera 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. Le syndic devra donc contrôler non seulement que tous les copropriétaires ont été consultés, mais aussi que le délai défini a été respecté [20]. Les copropriétaires pourront également être consultés lors d'une réunion. Toutes les décisions ne pourront cependant pas faire l'objet d'une consultation. Restent soumises au formalisme de l'assemblée générale les décisions relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, ainsi que les questions qui, à l'issue d'une consultation écrite n'auront pas obtenu l'unanimité des voix et qui pourront être adoptées dans le cadre d'une assemblée générale aux majorités de droit commun. Cette mesure de simplification ne conduira donc pas à la suppression de la tenue de l'assemblée générale annuelle appelée à connaître des comptes, rendez-vous incontournable pour la vie de la copropriété. Pour autant le champ d'application des décisions prises par consultation est particulièrement vaste et la portée de l'atteinte à l'un des principes du statut de la copropriété, la prise de décision en assemblée générale, est conséquente.

On se demande quel sera le régime de cette consultation et notamment si un procès-verbal doit être établi et s'il tel est le cas s'il sera assimilé à un procès-verbal d'assemblée générale et devra donc être remis à l'acquéreur d'un lot de copropriété comme l'ensemble des procès-verbaux des 3 dernières années. L'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation qui instaure cette obligation n'a pas été modifié. Il sera par ailleurs pertinent de rajouter ce document à la liste de ceux qui doivent être mis à disposition des copropriétaires par voie dématérialisée [21]. L'ordonnance ne contient aucune précision sur les modalités de contestation des décisions prises à la suite d'une consultation, cela pourrait se justifier par le fait que de telles décisions requièrent l'unanimité. Par conséquent, il ne peut y avoir de copropriétaires opposants ou défaillants. Mais comment procéder lorsqu'un copropriétaire n'a pas été consulté et souhaite contester la décision prise, voire exécutée, sans son accord ? La décision ne peut être considérée comme valablement adoptée, mais quel est le délai pour agir et le point de départ de ce délai ? La même question se pose lorsque le délai défini par le syndic n'a pas été respecté. Les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 ne sont d'aucun secours dès lors qu'ils visent expressément la contestation d'une décision prise en assemblée générale ce qui n'est pas le cas dans l'hypothèse ici analysée. Un décret viendra peut-être apporter ces précisions.

2. Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

10 - Au sein des petites copropriétés, les copropriétés à deux sont sans aucun doute celles pour lesquelles le statut de la copropriété issu de la loi du 10 juillet 1965 a été le plus critiqué [22] en raison des situations de blocage lors de la prise de décisions [23] nées en particulier de la réduction des voix du copropriétaire

15. Cette disposition reprend le contenu de l'actuel article 17-1-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui est donc abrogé par l'ordonnance.
16. *J. Lafond, Le syndicat des copropriétaires après l'ordonnance du 30 octobre 2019 : Loyers et copr. 2020, dossier 3.*
17. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-10 nouveau.* « Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice ».
18. *Rep. min. n° 110 211 : JOAN 6 mars 2007.*
19. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-12 nouveau.*
20. Le décret à venir devrait préciser les modalités de cette consultation et les termes possibles pour ce délai.
21. *V. D. n° 2019-502, 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne.*
22. *V. J.-P. Borel, Les pathologies de la copropriété à deux lots : Rev. loyers 2017, p. 317, n° 979. – A. Delas, De l'inadaptation du régime juridique de la copropriété aux copropriétés horizontales à deux lots : LPA 27 janv. 2017, n° 217.*
23. V. en ce sens : *C. Atias, Les pièges de la copropriété réduite à 2 lots : Inf. rap. copr. janv. 2007, p. 37. – G. Vigneron : « Le statut est tout à fait inadapté à ce genre de situation où les deux copropriétaires en présence ne peuvent administrer l'immeuble s'ils sont en désaccord puisqu'aucune décision n'est susceptible d'être adoptée à une quelconque majorité » : Loyers et copr. 2013, comm. 218 ss Cass. 3e civ., 24 avr. 2013, n° 12-14.593 : JurisData n° 2013-008135.*

majoritaire à la somme des voix des autres copropriétaires [24]. C'est précisément cette question de la prise de décision qui est au cœur des modifications apportées aux copropriétés à deux dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 **(A)**, celle-ci est complétée par des dispositions diverses qui tendent à améliorer le fonctionnement des copropriétés à deux **(B)**.

11 - **Champ d'application**. – Pour que ces dispositions dérogatoires s'appliquent, le nouvel article 41-13 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que le nombre de voix au sein du syndicat des copropriétaires doit être réparti entre deux copropriétaires. Ce n'est donc pas ici le nombre de lots qui importe mais le nombre de copropriétaires. Ce choix se justifie pleinement car l'objectif est de remédier aux situations de blocage qui naissent d'un partage des voix entre deux personnes [25] et qui imposent dès lors l'unanimité pour prendre des décisions lorsque les deux copropriétaires sont présents à l'assemblée générale. C'est donc bien le nombre de copropriétaires et non de lots qui est à l'origine de risques de blocage.

Cette disposition suscite toutefois quelques incertitudes notamment en présence d'un lot de copropriété qui appartient à plusieurs indivisaires. Diverses hypothèses doivent être envisagées. Imaginons d'abord un immeuble soumis au statut de la copropriété composé de trois lots : l'un appartient à A, l'autre à B et le troisième à A et B, propriétaires indivis. Doit-on considérer qu'il y a deux ou trois copropriétaires ? Admettre que l'indivision A-B est un copropriétaire se heurte à l'absence de personnalité morale d'une indivision [26]. Pour autant considérer qu'il n'y a que deux copropriétaires ne s'inscrit pas dans l'esprit de la loi car d'une part les risques de blocage nés d'un partage égalitaire des voix n'existent plus dans cette hypothèse et d'autre part, la loi du 10 juillet 1965 admet dans un autre domaine que chacun des époux copropriétaires indivis d'un lot peut recevoir personnellement trois délégations de vote [27] et distingue donc bien l'époux copropriétaire de l'époux qui représente l'indivision. Les règles dérogatoires de la section 2 devraient donc être écartées dans cette hypothèse. Imaginons ensuite qu'un immeuble soumis au statut de la copropriété soit composé de deux lots : le lot n° 1 qui appartient à A et d'un lot n° 2 à B, C et D en indivision. Peut-on affirmer qu'il n'y a que deux copropriétaires ? La rigueur juridique conduit à une réponse négative, comme évoqué précédemment l'indivision ne saurait être qualifiée de copropriétaire en l'absence de personnalité juridique. Par ailleurs, les indivisaires sont définis comme des personnes qui exercent de manière concurrente des droits de même nature sur un même bien [28]. B, C et D ont donc tous la qualité de copropriétaires. Or, l'esprit de la réforme devrait conduire à retenir l'application de ce régime spécial dans ce cas de figure car les risques de blocage sont présents dès lors que pour un même lot une seule personne peut exercer le droit de vote. La même difficulté se posera lorsque l'un des deux lots constitue un bien commun. La communauté n'a pas la personnalité juridique, les deux époux en sont propriétaires.

12 - **Régime impératif ou supplétif ?** – Comme pour les dispositions relatives aux petites copropriétés [29], se pose la question du caractère impératif ou supplétif des articles 41-13 à 41-23. L'analyse nous semble devoir être la même que pour les dispositions contenues dans la première section, à savoir que les copropriétaires sont libres de retenir ces dispositions dérogatoires ou de leur préférer le statut de droit commun de la copropriété.

A. - La prise de décisions adaptée

13 - **Des dérogations aux règles de convocation d'une assemblée générale**. – Deux dérogations sont introduites par l'ordonnance de 2019 en matière de convocation des assemblées générales [30].

En premier lieu, les deux copropriétaires composant le syndicat sont autorisés à se réunir sans convocation préalable et à prendre toutes décisions *« dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 »*. Le renvoi à l'article 41-15 surprend, ce texte vise en effet l'hypothèse du défaut de paiement des charges. Il s'agit vraisemblablement d'une coquille. Le renvoi aurait dû viser le nouvel article 41-16. Par conséquent, l'absence de convocation préalable s'applique aux décisions qui relèvent de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance et aux décisions relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais aussi, comme l'énonce l'article 41-18, à *« toutes les décisions relevant de l'unanimité »*. Il est étonnant que les décisions qui relèvent de la double majorité de l'article 26 ne sont visées ni à l'article 41-18 ni à l'article 41-16 [31] ne soient pas concernées. La prise de décision en dehors de toute assemblée générale avait jusqu'à présent toujours été refusée par la Cour de cassation qui écartait toute valeur juridique résultant d'un accord unanime des deux copropriétaires obtenu en dehors d'une assemblée générale [32].

En second lieu, chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Sauf à ce qu'un décret vienne définir des modalités particulières de convocation, la forme, le délai et le contenu de celles exigées dans le statut de droit commun devraient s'appliquer [33]. Cette disposition vise sans aucun doute à faciliter la prise de décisions, mais la convocation d'une assemblée générale relève du pouvoir du syndic. Or, les rédacteurs de l'ordonnance du 30 octobre 2019 n'ont pas fait le choix de supprimer le syndic dans les copropriétés à deux, qui peut par ailleurs toujours être un syndic professionnel. Dès lors on comprend mal pourquoi il n'est pas tout simplement prévu que chaque copropriétaire puisse exiger du syndic une convocation à l'assemblée générale et recourir aux dispositions existantes en cas de refus de celui-ci, peut-être pour éviter certains frais en présence d'un syndic professionnel lorsqu'il ne s'agit pas d'une assemblée générale annuelle... L'ordonnance précise que chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre. La formule retenue laisse à penser qu'il ne sera pas nécessaire de respecter les obligations liées à l'inscription d'un ordre du jour complémentaire notamment quant à la forme ou au délai [34].

14 - **Des dérogations aux modalités de prise de décisions. –** Par dérogation à la règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire à la somme des voix des autres copropriétaires, l'ordonnance du 30 octobre 2019 autorise le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix à prendre les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées

24. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, al. 2.*
25. *V. Rapp. au président de la République relatif à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis : JO 31 oct. 2019.*
26. *V. Cass. 3e civ., 3 oct. 2007, n° 06-16.716 : JurisData n° 2007-040632 ; JCP G 2008, n° 12, obs. H. Périnet-Marquet.* – Pour plus de développements, *V. F. Collard et J. Lafond, L'indivision : LexisNexis, 2017, n° 52.*
27. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22.*
28. V. en ce sens : *P. Catala, L'indivision : Defénois 1979, art. 31874, p. 3. – W. Dross, Les choses : LGDJ, 2012, n° 154.*
29. *V. n° 5.*
30. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-18 nouveau.*
31. V. sur ce point : *P.-E. Lagraulet, Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut : préc.*
32. V. par ex. : *Cass. 3e civ., 24 avr. 2013, n° 12-14.593 : JurisData n° 2013-008135 ; Loyers et copr. 2013, comm. 218, obs. G. Vigneron.*
33. *D. n° 57-223, 17 mars 1957, art. 7, 8 et 9.*
34. *D. n° 57-223, 17 mars 1957, art. 9 et 10.*

des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, telle la décision de réaliser des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ou la désignation du syndic.

Par ailleurs, si ce copropriétaire détient au moins deux tiers des voix, il est autorisé à prendre les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires comme par exemple la décision de réaliser des travaux d'amélioration [35]. Est-ce que cette règle dérogatoire s'appliquera lors de la mise en œuvre de la nouvelle passerelle permettant, sous certaines conditions, de procéder à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires lorsque la double majorité de l'article 26 n'a pas été atteinte ? Prenons l'exemple de l'acquisition d'un bien immobilier. Lors du vote en assemblée générale, la majorité de l'article 26 n'est pas atteinte car l'un des deux copropriétaires s'y est opposé. Si celui qui y est favorable dispose d'au moins deux tiers des voix, peut-il avoir recours à l'article 41-16 et décider seul de cette acquisition ?

La lecture du nouvel article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965 conduit à se demander si de telles décisions doivent être prises dans le cadre d'une assemblée générale. La réponse est donnée à l'article suivant : toutes les décisions mentionnées à l'article 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. Il est donc possible d'adopter ces décisions dans le cadre d'une assemblée générale ou sans assemblée générale.

L'introduction d'une possibilité de prendre des décisions unilatéralement, parfois même sans convoquer d'assemblée générale donc sans avoir entendu la position de l'autre copropriétaire suscite des réserves et des craintes de voir le contentieux s'accroître alors même que l'un des objectifs de l'ordonnance du 30 octobre 2019 est justement de réduire ce contentieux. On peut supposer que cette possibilité de décision unilatérale sera principalement utilisée en cas de mésentente entre les deux copropriétaires. Dès lors, un risque existe que celui qui n'a pas un nombre de voix suffisant s'oppose à cette décision, qu'il gêne son exécution par exemple en empêchant, même irrégulièrement, l'accès à ses parties privatives si cela est nécessaire pour la réalisation des travaux, voire qu'il refuse de payer les dépenses liées à ces décisions.

15 - **La possibilité de décider des mesures conservatoires**. – À l'image de ce que prévoit le Code civil en matière d'indivision *(V. C. civ., art. 815-2)*, la loi dispose qu'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.

16 - **Les dispenses d'assemblée générale**. – Le nouvel article 41-17 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que *« par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 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 »*. Comme pour les petites copropriétés [36], il est apparu nécessaire de conserver l'obligation de se réunir au moins une fois par an et d'écarter toute possibilité pour le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes de déroger aux règles des décisions prises en assemblée générale. En revanche, contrairement à ce qui est autorisé dans les petites copropriétés, la prise de décision en dehors d'une assemblée générale ne requiert pas l'unanimité.

Les conséquences de ces décisions prises en l'absence d'assemblée générale ont été précisées. La loi prévoit que le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution. De nouveau, le syndic est écarté. Certains souligneront que le syndic n'est tenu, en vertu de l'article 18, I de la loi du 10 juillet 1965, que d'exécuter les délibérations de l'assemblée générale, tel n'est pas le cas de la décision ici visée. Nous constatons une fois encore que le rôle du syndic s'affaiblit. Le copropriétaire décisionnaire est tenu de notifier les décisions à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Enfin, chaque copropriétaire doit alors 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. Cette disposition s'inspire directement de l'article 815-2 du Code civil.

17 - **Les contestations des décisions unilatérales**. – Le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester en justice la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de 2 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 [37]. Cette disposition devrait permettre d'éviter les conséquences néfastes liées à l'annulation rétroactive d'une décision qui aurait commencé à être exécutée.

18 - **L'autorisation judiciaire**. – Afin d'éviter les situations de blocage, 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 [38]. Pour apprécier la portée de cette nouvelle disposition, il convient de préciser les décisions qui peuvent faire l'objet de cette autorisation judiciaire. Le rapport remis au président de la République indique que cette disposition s'applique lorsque l'unanimité est requise. La lettre du nouvel article 41-22 de la loi du 10 juillet 1965 laisse à penser que le champ d'application est plus vaste. Certes lorsque l'unanimité est exigée, ce texte s'applique, mais rien ne permet, nous semble-t-il, de l'écarter lorsque le copropriétaire demandeur dispose de moins de la moitié des voix ou de moins des deux-tiers des voix et ne peut donc prendre la décision et que l'autre copropriétaire s'y oppose [39]. Sont en revanche écartés les actes qualifiés de mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence dès lors que ces décisions peuvent être prises par chacun des copropriétaires en vertu de l'article 41-16 sans avoir à solliciter une autorisation du juge.

En outre, l'article 41-22 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que 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.

B. - Le fonctionnement amélioré

19 - **Un fonctionnement particulier du syndic**. – Pour rappel, le syndic peut dans les copropriétés dont le nombre de voix au sein du syndicat des copropriétaires est réparti entre deux copropriétaires être désigné par un seul copropriétaire dès lors qu'il détient plus de la moitié des voix. Cette désignation peut se faire

35. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-16 nouveau.*
36. *V. n° 9.*
37. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-19 nouveau.*
38. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-22 nouveau.*
39. V. également en ce sens : *V. Zalewski-Sicard, La copropriété à deux copropriétaires après l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, préc.*

lors d'une assemblée générale ou en dehors d'une telle assemblée [40] et le copropriétaire seul décideur peut parfaitement se désigner.

La présence d'un syndic professionnel est rare dans les copropriétés à deux. Or, la loi impose lorsque le syndic est non professionnel qu'il soit choisi parmi les copropriétaires, le choix est par conséquent très restreint. L'ampleur et parfois la complexité de la mission peuvent faire renoncer à se porter candidat aux fonctions de syndic. Pour limiter les risques de copropriété sans syndic, l'ordonnance du 30 octobre 2019 introduit plus de souplesse et permet au syndic non professionnel de solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée [41]. Le décret à venir devrait préciser les modalités de cette autorisation.

20 - **Une action spécifique en paiement des provisions pour charges**. – L'hypothèse d'un conflit d'intérêts entre le syndic non professionnel et le syndicat des copropriétaires lors du paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 a été expressément envisagée. Le copropriétaire qui n'est pas syndic peut, dans une telle situation, exercer une action contre l'autre copropriétaire. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires [42]. L'idée est pertinente mais la formule manque quelque peu de clarté. Il semble que le terme « professionnel » a été oublié lorsqu'il est envisagé l'absence ou la carence du syndic car si le syndic est non professionnel la première phrase s'applique. Par ailleurs pourquoi exiger l'existence d'un conflit d'intérêts, notion délicate à appréhender, et ne pas avoir simplement permis l'action du copropriétaire qui n'est pas syndic en cas de défaut de paiement des provisions sur charges de celui qui exerce les fonctions de syndic ?

21 - **La possibilité d'une comptabilité par un copropriétaire**. – Dans le but de faciliter la tenue de la comptabilité des syndicats de copropriétaires dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires, les rédacteurs de l'ordonnance du 30 octobre 2019 se sont inspirés de l'alinéa 2 de l'article 815-8 du Code civil. Ainsi, 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 [43]. Encore une fois, le syndic semble avoir été oublié alors même qu'il demeure obligatoire. Or, parmi ses principales fonctions, figure la tenue des comptes du syndicat des copropriétaires. Un risque de complications lié à une double comptabilité existe.

22 - **Des modalités particulières d'aliénation d'une partie commune**. – Lorsqu'un syndicat des copropriétaires envisage d'aliéner une partie commune, la décision doit être prise en assemblée générale à la double majorité de l'article 26 [44] et, à défaut d'obtention de cette majorité, un nouveau vote pourra avoir lieu à la majorité des voix de tous les copropriétaires si les conditions de la passerelle instaurée à l'article 26-1 sont réunies. Lorsque la même décision est envisagée dans une petite copropriété dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires, ces règles s'appliqueront. Mais en cas de désaccord des copropriétaires, il est prévu la possibilité de recourir à une décision judiciaire. Ainsi le nouvel article 41-23 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des voix, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du Code civil. Pour rappel, le tribunal judiciaire ne peut autoriser l'aliénation du bien indivis que si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Cette aliénation s'effectuera alors par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision. Il faut supposer, bien que l'article 41-23 ne le précise pas, que le nombre de voix du copropriétaire majoritaire n'est pas réduit, à défaut de quoi il lui sera toujours impossible de saisir le juge. L'absence de cette précision peut trouver sa justification dans l'objet de l'article 22 de la loi du 10 juillet qui porte sur les modalités de vote lors d'une assemblée générale ce qui n'est pas ici l'objet de la disposition puisqu'il s'agit d'exercer une action judiciaire.

23 - **Conclusion**. – Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 en matière de petites copropriétés laissent un sentiment mitigé. Ce texte introduit incontestablement davantage de souplesse et tente d'apporter des réponses aux difficultés qui sont soulignées depuis plusieurs années tant par la doctrine que par les praticiens. Pour autant en faisant le choix de ne pas doter ces copropriétés d'un véritable statut spécifique dérogatoire, l'ensemble apparaît disparate, il assemble de nombreuses dispositions dérogatoires pour lesquelles il est parfois difficile de trouver un fil conducteur. Un auteur a évoqué le sentiment d'un « certain fouillis » [45]. Cela rendra plus complexe l'interprétation de ces dispositions. Par ailleurs le choix de ne pas créer de statut autonome dérogatoire ne doit pas laisser croire que les régimes applicables conservent les principes fondamentaux du statut de droit commun de la copropriété. Les atteintes portées à ces principes sont nombreuses et d'ampleur qu'il s'agisse des principes de décisions démocratiques impliquant de consulter l'ensemble des copropriétaires et d'entendre la position de chacun ou des fonctions des organes de la copropriété comme le syndic ou le conseil syndical. Des atteintes qui vont même parfois à rebours de ce qui est défendu dans le cadre du statut de droit commun. On attendait beaucoup de cette partie de la réforme, le sentiment global relève plus de la déception. Il faudra toutefois attendre la correction de certaines imperfections par la loi de ratification, ainsi que la manière dont les praticiens et les copropriétaires vont s'emparer de ces nouveaux mécanismes. ■

Mots-Clés : Copropriété - Ordonnance du 30 octobre 2019 - Les petites copropriétés

40. *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-16 et 41-17 nouveau.*
41. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-14 nouveau.*
42. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-15 nouveau.*
43. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-20 nouveau.*
44. Voire à l'unanimité en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble.
45. *V. Zalewski-Sicard, La copropriété à deux copropriétaires après l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, préc.*