

# Réforme des « petites » copropriétés

- Au plus 5 lots à usage de logement de bureaux ou de commerces
- Ou lorsque le budget moyen est inférieur à 15 000 euros (sur une période de trois exercices consécutifs)

## comptabilité

- Pas d'obligation de tenir une comptabilité en partie double
- Les engagements peuvent être constatés en fin d'exercice

## Conseil syndical

- Pas d'obligation de constituer un conseil syndical

## Assemblée générale

- En cas d'empêchement ou de défaillance du syndic chaque copropriétaire peut convoquer une AGE afin de désignation d'un nouveau syndic ou de prise de décision nécessaire à la conservation de l'immeuble ou à la santé/sécurité des occupants
- Certaines décisions peuvent être prises à l'occasion d'une consultation écrite ou d'une réunion – **sans AG.**
  - ✓ Décision unanime
  - ✓ **Approbation du budget prévisionnel et des comptes nécessite une AG**
  - ✓ Consultation organisée par le syndic à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire

## Syndic/ Gestion

- Si syndicat coopératif sans conseil syndical, le syndic est désigné par l'AG parmi ses membres
- AG peut désigner un suppléant au syndic en cas d'empêchement
- AG 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

## SI DEUX COPROPRIETAIRES

- Convocation préalable à une AG facultative.
- Un copro peut convoquer une AG en notifiant l'ordre du jour, chaque copropriétaire peut ajouter un point en informant l'autre
- Décisions relevant de la maj. des voix exprimées des copro. présents, représentés ou vote par correspondance et désignation syndic peuvent être prises par le copro détenant plus de la moitié des voix
- Décisions relevant de la maj. absolue des copro. peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins les deux tiers des voix
- Chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble même sans urgence et indépendamment du nombre de voix dont il dispose.
- Chaque copropriétaire peut prendre les mesures conservatoires sans réunion d'AG, à charge de notification à l'autre qui est tenu de contribuer à proportion de sa quote-part.
- Lorsqu'un copropriétaire fait l'avance de sommes, il peut obliger l'autre à supporter avec lui les dépenses nécessaires.
- Le copropriétaire peut à peine de déchéance contester la décision prise par l'autre dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.
- Sauf urgence l'exécution d'une décision prise par l'un sans l'accord de l'autre est suspendue pendant le délai de contestation.

## SI DEUX COPROPRIETAIRES

- Si conflit d'intérêts du syndic non professionnel, absence ou carence du syndic – chacun des copropriétaires peut exercer l'action en recouvrement des provisions sur charges contre l'autre.
- Le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais pour la copropriété tient un état des dépenses et créances laissés à disposition de l'autre copropriétaire.
- Un copropriétaire peut être autorisé par le juge à passer seul un acte si le refus de l'autre met en péril l'intérêt commun.
- Le Président du tribunal peut prescrire toute mesure urgente que requiert l'intérêt commun (notamment autorisation de percevoir des provisions de l'autre copropriétaire ou d'un débiteur).
- Le juge peut autoriser l'aliénation d'une partie commune.