



HAL
open science

La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété

Guillaume Tronche

► **To cite this version:**

Guillaume Tronche. La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2021. dumas-03647504

HAL Id: dumas-03647504

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03647504>

Submitted on 22 Apr 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Guillaume TRONCHE

La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété

Soutenu le 07 septembre 2021

JURY

Monsieur Stéphane DURAND	Président du jury
Monsieur Sylvain CANTALOUBE	Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL	Enseignante référente

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier l'ensemble du cabinet de géomètre-expert Gexia Foncier pour leur confiance et leur accueil ainsi que toutes les personnes ayant contribué au bon déroulement de mon travail de fin d'étude.

Plus particulièrement je souhaite remercier Monsieur Sylvain CANTALOUBE pour son accompagnement, sa disponibilité tout au long de ces 24 semaines de travail et ses conseils lors de mes recherches.

Je souhaite enfin remercier Madame Elisabeth BOTREL, enseignante référente, pour sa grande disponibilité tout au long de ce TFE et ses remarques d'une aide précieuse.

Merci à ma famille pour leur soutien et leurs encouragements sans faille.

Liste des abréviations

AG : Assemblée Générale

AJDI : L'actualité juridique : Droit immobilier (après 1998)

ALUR (loi) : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Art. : Article

ASL : Association syndicale libre

Bull. : Bulletin

CA : Cour d'appel

CAA : Cour administrative d'appel

Cass : Cour de Cassation

CE : Conseil d'État

Civ. : Chambre Civile de la Cour de cassation

Coll. : Collection

Comm. : Commentaire

Copropriété à deux : Copropriété à deux copropriétaires

ELAN (loi) : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

DPLG : Diplôme Par Le Gouvernement

Fasc : Fascicule

JCl : Jurisclasseur

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LGDJ : Librairie générale de droit et de jurisprudence

Loyers et copr. : Revue Loyers et copropriété

Obs. : Observation

op. cit. : opus citatum signifiant ouvrage cité

Pv : Procès-verbal

Glossaire

Comptabilité en partie double : Comptabilité où il y a écriture à la fois au débit d'un ou plusieurs comptes recevant les flux et au crédit d'un ou plusieurs comptes d'où émanent les flux¹.

Division en volumes : Technique juridique qui consiste à diviser la propriété d'un immeuble en fractions privatives distinctes, sur le plan horizontal ou vertical, à des niveaux différents qui peuvent se situer au-dessus ou en dessous du sol naturel, sans qu'il y ait de parties communes².

Syndicat coopératif : Mode de gestion de copropriété résultant d'une collectivité de copropriétaires. Alternatif au recours aux syndics bénévoles ou professionnels, il est administré par ses propres organes si bien qu'il est peu onéreux³.

¹ Définition tirée des cours de comptabilité enseignées à l'ESGT

² Définition Dalloz

³ Définition Dalloz

Table des matières

Remerciements	3
Liste des abréviations	4
Glossaire	5
Table des matières	6
Introduction	8
I Les copropriétés de petite dimension enfin fonctionnelles grâce à la réforme du droit de la copropriété	13
I.1 UN CHOIX DE REGIME LIBRE CONCERNANT LES PETITES COPROPRIETES	13
I.1.1 LES NOUVELLES NOTIONS DE REUNIONS ET DE CONSULTATION ECRITE POUR PASSER OUTRE L'ASSEMBLEE GENERALE	13
I.1.2 UNE CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL FACULTATIVE	15
I.1.3 UNE COMPTABILITE SIMPLIFIEE POUR LES PETITES COPROPRIETES	15
I.1.4 LE DETACHEMENT DU SYNDIC PROFESSIONNEL	16
I.1.5 UN REGIME SUPPLETIF.....	17
I.2 UN MECANISME DE PRISE DE DECISION MIEUX ADAPTE ET PLUS SOUPLE	18
I.2.1 DES PRISES DE DECISIONS COMMUNES PLUS FLUIDES	18
I.2.2 LES DECISIONS UNILATERALES, UN MOYEN D'AGIR RAPIDEMENT	21
I.3 LES REGLES DU SYNDIC ENFIN ADAPTEES POUR LES COPROPRIETES A DEUX COPROPRIETAIRES	24
I.3.1 LE ROLE DE SYNDIC SIMPLIFIE	25
I.3.2 LA NOTION DE CONFLIT D'INTERET POUR PROTEGER LE COPROPRIETAIRE NON SYNDIC	27
I.4 UNE COMPTABILITE ADAPTEE	28
II Les limites et blocages de la réforme des copropriétés soulevant de nouvelles difficultés	31
II.1 UNE COMPATIBILITE HIERARCHIQUE ENTRE LE REGIME DES PETITES COPROPRIETES ET CELUI DES COPROPRIETES A DEUX COPROPRIETAIRES	31
II.2 LES DECISIONS UNILATERALES DES COPROPRIETAIRES SOURCES DE CONTENTIEUX	33
II.3 UNE CONTESTATION DES DECISIONS COMPLEXE DU A UNE TROP FORTE DEPENDANCE JUDICIAIRE	36
II.3.1 DES DELAIS DE CONTESTATION DECOURAGEANTS	39
II.3.2 DES CAS DE RECOURS AU JUGE DIFFICILEMENT APPREHENDABLE POUR DES PARTICULIERS NEOPHYTES.....	40
II.3.2.1 L'INTERET COMMUN COMME PREMIER MOTIF DE CONTESTATION	41
II.3.2.2 LE CARACTERE D'URGENCE, LA CONSEQUENCE D'UN ECHEC DE GESTION DE LA COPROPRIETE	42
II.3.2.3 L'ALIENATION D'UNE PARTIE COMMUNE COMME DERNIER RECOURS.....	44
II.4 CERTAINES COPROPRIETES LAISSEES DE COTE	45
II.4.1 UN CHAMP D'APPLICATION DU REGIME DES COPROPRIETE A DEUX INCOMPLET ET FLOU	45
II.4.2 LA DIVISION PARCELLAIRE, UNE SOLUTION A PRIVILEGIER AU REGIME DES COPROPRIETES A DEUX DANS LE CAS DE MAISONS MITOYENNES.....	47
II.4.3 LE REGIME DE LA COPROPRIETE A DEUX LAISSE DE COTE AU PROFIT DE LA VOLUMETRIE	52
Conclusion.....	56
Bibliographie	59
Table des annexes	64

Liste des figures et tableaux	65
--	-----------

Introduction

La France est composée de 471 198 copropriétés⁴. Compte tenu de l'importance de ce mode de gestion de l'habitat qu'est la copropriété, on comprend l'attention portée tant par le pouvoir exécutif que le pouvoir législatif pour tenter d'améliorer et d'adapter ce régime juridique. On constate d'ailleurs que de plus en plus de textes aujourd'hui traduisent les jurisprudences d'hier, faisant ainsi de cas particuliers une règle générale⁵. Parmi les objectifs poursuivis par le législateur en 1965, lors de la création de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, figurait l'uniformité du statut applicable aux copropriétés, quelle que soit leur destination ou leur taille. Ce choix a simplifié l'accès à la copropriété et renforcé la confiance des copropriétaires, qui ne risquaient pas d'être soumis à des règles différentes suivant les immeubles.

L'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 a été prise en application de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN ». Cette loi du 23 novembre 2018 a autorisé le Gouvernement à modifier par voie d'ordonnance la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis⁶. Une des principales thématiques a été la question d'une différenciation du statut applicable aux copropriétés en fonction de leur taille. Celle-ci n'a pas manqué d'être reposée à la faveur des difficultés de gestion rencontrées dans les grands ensembles ou, inversement, dans de très petites copropriétés⁷. Les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance précitée sont entrées en vigueur le 1^{er} juin 2020. Une partie d'entre-elles suivent d'ailleurs certaines préconisations formulées par l'ordre des géomètres en 2012⁸.

Ainsi, dans sa globalité, l'ordonnance renforce le statut du syndicat des copropriétaires, adapte le régime à la taille ou à la structure de la copropriété et facilite le processus décisionnel au sein des copropriétés. Par ailleurs, le texte permet de clarifier le régime du contrat de syndic, de

⁴ Agence nationale de l'habitat, Synthèse Région Nouvelle-Aquitaine, Registre de copropriété, Données du 31/03/2021.

⁵ J-F. DALBIN et O. CAZAUX, *Droit de la copropriété : évolutions notables*, Revue Géomètre numéro 2177, Février 2020, page 32

⁶ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 9

⁷ G. CHANTEPIE, *Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires*, Jurisclasseur Copropriété, Fasc. 106-50, Mars 2021, introduction

⁸ V. PICARD, « Adapter la loi du 10 juillet 1965 aux immeubles ne comprenant que deux copropriétaires », Loyers et copropriété., n° 12, étude 16, Décembre 2012.

renforcer ses obligations et de faciliter la réalisation des travaux en copropriété. Elle s'adresse aussi au problème de l'absentéisme constaté lors des assemblées générales, en facilitant le vote par correspondance et en rendant possible un deuxième vote dès lors qu'une décision ne recueille pas une majorité nécessaire mais suscite l'adhésion d'une portion non négligeable de copropriétaires⁹.

L'un des changements majeurs a été la modification du champ d'application de la copropriété des immeubles bâtis par l'ordonnance n°2019- 1101 et plus particulièrement par son article 2 qui modifie et complète l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁰. L'article 1 de la loi indique maintenant que « *la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots*¹¹ ». Ainsi, dès lors qu'une partie de l'immeuble est à usage d'habitation, le régime de la copropriété s'applique et devient donc incontournable¹². La loi Elan posait le principe de la possibilité de transformer une partie à usage de bureaux en habitation¹³, il faudra donc s'interroger sur la possibilité de passer d'un régime de gestion tel qu'une volumétrie à une copropriété. En effet, revenir à la copropriété semble impossible lorsque l'immeuble est déjà sous un autre régime de gestion. Cela reviendrait à modifier le contrat avec les autres propriétaires de l'immeuble¹⁴.

La loi Elan a eu pour but d'adapter le droit de la copropriété. C'est dans cette optique que l'ordonnance du 30 Octobre 2019 redéfinit le droit de la copropriété, en créant d'une part un tronc commun applicable à tous les immeubles soumis au statut et d'autre part, des régimes différents pour certaines copropriétés selon la taille et la destination des lots¹⁵. Le statut unique de la copropriété n'existe plus. Il est désormais créé un statut pour les copropriétés à deux copropriétaires et un statut pour les petites copropriétés¹⁶.

⁹ Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2021, page 508

¹⁰ J-F. DALBIN et O. CAZAUX, *Droit de la copropriété : évolutions notables*, Revue Géomètre numéro 2177, Février 2020, page 34

¹¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 1

¹² J-F. DALBIN et O. CAZAUX, *op. cit.*, page 34

¹³ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, Article 28.

¹⁴ J-F. DALBIN et O. CAZAUX, *op. cit.*, page 35

¹⁵ Ordre des Géomètres-Experts, *Loi ELAN : ce qui change en copropriété*, Décembre 2018, p. 1

¹⁶ Ordre des Géomètres-Experts, *La copropriété après la LOI ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019*, Support de formation, Avril 2020.

Parmi les 471 198 copropriétés que composent la France, 206 485 d'entre elles sont composées de 10 lots principaux ou moins, soit près de 44%¹⁷ du parc des copropriétés en France. Les copropriétés de moins de 10 lots représentent donc la deuxième catégorie de copropriétés présentes en France, juste derrière celles de 11 à 49 lots principaux avec 208 766 copropriétés, comme le montre la figure ci-contre. Parmi celles-ci, les copropriétés à deux suscitent depuis longtemps des difficultés retracées par une littérature conséquente¹⁸. C'est dans cette optique que l'ordonnance vise tout d'abord les syndicats dont le nombre de voix est répartie entre deux copropriétaires, quel que soit le nombre de lots qui composent la copropriété¹⁹. Pour que les articles du

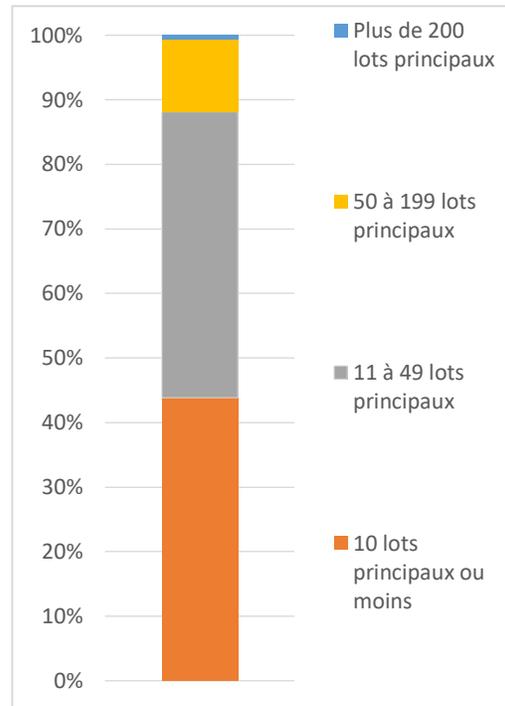


Figure 1: Répartition des copropriétés par nombre de lots principaux¹⁷

statut de ce nouveau type de copropriété s'appliquent il faut seulement que la copropriété soit répartie entre deux copropriétaires, il n'y a pas de conditions de nombre de lots ou de budget²⁰. Ces syndicats font dorénavant l'objet de la section 2 du chapitre IV ter créée dans la loi de 1965 comportant 11 articles²¹ dont certains sont d'ailleurs largement inspirés du régime de l'indivision du Code civil²². Le dispositif est complété par les articles 42-6 à 42-12²³ du décret du 17 mars 1967 créés par le décret du 2 juillet 2020 et entrés en vigueur le 4 juillet 2020²⁴.

¹⁷ Agence nationale de l'habitat, *Synthèse Région Nouvelle-Aquitaine*, Registre de copropriété, Données du 31/03/2021.

¹⁸ G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires, Jurisclasseur Copropriété, Fasc. 106-50, Mars 2021 »

¹⁹ C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés. Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copropriété* n°11 dossier 8, Février 2020.

²⁰ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-13

²¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 41-13 à 41-23.

²² Voir annexe 1

²³ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 42-6 à 42-12

²⁴ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 433

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a aussi créé les articles 41-8 à 41-12 relatifs aux petites copropriétés dans la loi du 10 Juillet 1965. Ainsi une petite copropriété est définie « *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 €* »²⁵. En pratique cela devrait inclure de nombreuses copropriétés de moins de 10 lots, le budget annuel moyen par lot étant environ de 1500€²⁶. Lorsque ces conditions sont réunies, le régime simplifié désormais prévu par le législateur pourra s'appliquer, sauf si les copropriétaires préfèrent se soumettre au régime de droit commun²⁷. Il faut ici souligner qu'il s'agit de cinq lots principaux ; ainsi si une copropriété est composée de 5 lots appartements, 5 lots caves et 5 lots garages, elle pourra être soumise au régime des petites copropriétés. Cependant la nature des lots doit être explicitée dans son règlement. Si la nature des lots n'est pas précisée, c'est le nombre de lots quels qu'ils soient qui serait pris en compte.

Avant la réforme, des dérogations existaient, concernant notamment « *un syndicat comportant moins de 10 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€* »²⁸. Un tel syndicat n'avait pas à tenir une comptabilité double, et lorsque l'assemblée générale de ce syndicat décidait d'adopter la forme coopérative, elle pouvait également décider, par une délibération spéciale, à la majorité absolue de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres²⁹. L'ordonnance du 30 octobre 2019 abroge ces dérogations tout en s'en inspirant et en les adaptant aux petites copropriétés avec les nouveaux articles 41-10 et 41-11.

Ces modifications législatives s'expliquent car les copropriétés à deux sont sujettes à d'inextricables sources de contentieux³⁰. La réforme a pour ambition de « *remédier aux blocages inhérents aux copropriétés à deux, tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour*

²⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-8

²⁶ Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal officiel de la république française, 31 octobre 2019

²⁷ G. CHANTEPIE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Editions Defrénois, Coll. Expertise Notariale 1^{ère} édition, Juin 2020, page 108

²⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 14-3, abrogé par Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 40-I

²⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 17-1-1, abrogé par Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019, art. 40-I

³⁰ J.M. ROUX, *La copropriété sur ordonnance - La réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Editions Edilaix, Décembre 2019, page 75.

les décisions les plus importantes. Il est proposé de déroger à certaines règles inadaptées ou trop rigides du statut de la copropriété en faisant appel à certaines règles de l'indivision »³¹ comme l'indique le rapport de présentation du texte remis au Président. La réforme spécialise le régime des copropriétés permettant une avancée certaine dans la gestion des copropriétés à deux. La comptabilité, le rôle de syndic, les prises de décisions sont simplifiés, sans pour autant laisser de côté le copropriétaire minoritaire. Toutes ces améliorations permettent ainsi une gestion plus fluide et plus abordable pour les copropriétaires. Cependant, certaines sources de blocages perdurent, notamment pour certaines copropriétés particulières. Le copropriétaire minoritaire peut, selon la réforme, ne pas rester spectateur de la gestion de sa copropriété par celui qui est majoritaire. Cependant, nous verrons que dans la pratique, les mécanismes pour faire constater l'abus du propriétaire majoritaire et faire valoir ses droits ne sont pas évidents à mettre en place. Si le copropriétaire minoritaire veut toutefois démarrer une procédure judiciaire, les délais prévus par l'ordonnance du 30 octobre 2019 pourront finir par le décourager.

Il convient de se demander en quoi les dernières réformes du droit de la copropriété permettent l'utilisation de régimes plus adaptés aux copropriétés à deux ? Et pourquoi, malgré la réforme, certaines sources de blocage et certains freins à la mise en place d'un tel régime de gestion persistent ?

Nous verrons d'abord que l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 ainsi que son décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 réformant le régime de la copropriété apportent beaucoup de simplicité et de rapidité de gestion aux copropriétés à deux et leur permettent d'éviter des situations conduisant à des « impasses » de gestion (Partie I). Nous verrons aussi les limites de cette réforme, les problèmes qu'elle ne résout pas, ainsi que les nouveaux contentieux dont elle pourrait être la source (Partie II).

³¹ Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal officiel de la république française, 31 octobre 2019, page 12

I Les copropriétés de petite dimension enfin fonctionnelles grâce à la réforme du droit de la copropriété

Selon un constat assez largement constaté par les praticiens, la lourdeur du formalisme du statut unique aurait conduit les copropriétaires à basculer dans une gestion informelle, source d'insécurité juridique. En somme, les avantages attachés à l'uniformité du statut ne compensaient plus, semble-t-il, ses inconvénients : c'est ainsi que l'ordonnance du 30 octobre 2019 a souhaité introduire deux régimes particuliers, celui des petites copropriétés et celui des copropriétés à deux copropriétaires³². Il convient de préciser pour la suite de ce travail, que le terme copropriétés de petite dimension comprend les copropriétés sous le régime dit des petites copropriétés ainsi que celles sous le régime des copropriétés à deux copropriétaires. Nous verrons tout d'abord qu'il peut être avantageux de choisir le régime des petites copropriétés mais que ce n'est pas une obligation (I.1). Ensuite, nous verrons en quoi l'ordonnance du 30 octobre 2019 a adapté le mécanisme de prise de décisions (I.2) et a simplifié les règles du syndic au sein des copropriétés à deux copropriétaires (I.4) ainsi que la comptabilité (I.5).

I.1 Un choix de régime libre concernant les petites copropriétés

Le nouveau régime des petites copropriétés intègre de nouvelles notions tel que la réunion ou la consultation écrite (I.1.1). Il permet plusieurs avancées tel que la constitution facultative du conseil syndical (I.1.2), une comptabilité simplifiée (I.1.3) ou une plus forte autonomie des avis du syndic professionnel (I.1.4). Enfin nous verrons que le régime des petites copropriétés est supplétif (I.1.5)

I.1.1 Les nouvelles notions de réunions et de consultation écrite pour passer outre l'assemblée générale

Dans une copropriété, les décisions doivent, en principe, être prises en assemblée générale des copropriétaires pour être valables³³. Au sens du législateur, dans une petite copropriété, si des 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

³² G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », Jurisclasseur Copropriété, Fasc. 106-50, Mars 2021, introduction

³³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 17

être adoptée. Cet article stipule que les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, 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. Ainsi, pour toute décision sauf celles exclues, chaque copropriétaire pourra exprimer son vote par le biais de cette consultation écrite par présence physique, par visioconférence, par courrier papier ou électronique³⁴. Les décisions pourront donc être prises à la suite de cette consultation écrite, mais uniquement à l'unanimité des voix des copropriétaires. Ce même article prévoit que les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion³⁵.

La liberté est ainsi laissée aux syndicats des copropriétaires des petites copropriétés ou aux copropriétaires qui les composent, le cas échéant, de retenir ou non les règles dérogatoires nouvellement créées³⁶. L'ordonnance du 30 octobre 2019 offre donc une grande souplesse de gestion aux copropriétés sous le régime des petites copropriétés. Les copropriétaires pourront tenter de faire prendre une décision par consultation écrite ou lors d'une réunion, mais pourront aussi organiser une assemblée générale. La formulation de ce nouvel article est donc extrêmement large et semble par exemple, permettre l'adoption d'un modificatif de l'état descriptif de division, sans le formalisme qui était pourtant érigé comme la protection nécessaire du copropriétaire. Ce formalisme, qui permettait notamment, par la transmission des documents préalablement à la réunion ainsi que le délai de 21 jours, de prendre une décision éclairée³⁷. Les articles de ce nouveau régime apportent de nouveaux outils de prise de décisions aux petites copropriétés sans pour autant les imposer. Ces alternatives non obligatoires laissent une certaine marge de manœuvre et d'adaptation aux copropriétaires considérable, comme le fait par exemple de choisir de ne pas constituer du conseil syndical.

³⁴ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 42-3

³⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-12

³⁶ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, Copropriété : les nouvelles règles, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 252.

³⁷ P-E. LAGRAULET, Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut, Lexbase, Edition n°806, Décembre 2019, chapitre I.9

I.1.2 Une constitution du conseil syndical facultative

Comme vu précédemment, les copropriétaires pourront soit décider de constituer un conseil syndical et de prendre les décisions en assemblée générale³⁸, soit suivre les règles prévues à l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1 de la loi de 1965, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical³⁹. 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 est souvent insuffisant pour le constituer⁴⁰. Ici, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a souhaité simplifier le mécanisme de dispense de conseil syndical. En effet, il était déjà possible auparavant de s'en dispenser à l'aide d'une dérogation et d'un vote à la majorité qualifiée de l'article 26 (ce qui était très compliqué à réaliser dans les faits). Elle écarte ainsi l'obligation de procéder à un vote qui nécessite une majorité souvent difficile à obtenir⁴¹. Il faut cependant préciser qu'une clause dans le règlement de copropriété prévoyant la dispense du conseil syndical serait réputée non écrite car elle enlèverait au syndicat le pouvoir à caractère d'ordre public d'instituer ce conseil syndical. En d'autres termes, la copropriété peut choisir de ne pas instituer de conseil syndical⁴², mais le règlement de copropriété ne peut pas interdire le fait d'en avoir un. Dans un cadre plus global et pour résumer, puisque l'article 41-9 dispose que « *par dérogation, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical* », il faut considérer que la constitution d'un conseil syndical demeure le principe, y compris dans les petites copropriétés

I.1.3 Une comptabilité simplifiée pour les petites copropriétés

Une petite copropriété n'est pas non plus obligée de tenir une comptabilité double ; ses engagements peuvent être simplement constatés en fin d'exercice⁴³. Un seul compte sera nécessaire pour toute opération à crédit plutôt que plusieurs comptes nécessitant de faire mention

³⁸ J. LAURENT, *Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019*, AJDI 2019. 877, Janvier 2020.

³⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-9

⁴⁰ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 254.

⁴¹ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *op. cit.*, page 254.

⁴² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-9

⁴³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-10

des crédit et débit⁴⁴. Ce nouvel article 41-10 déroge à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui imposait une comptabilité différente en partie double. Cette comptabilité en partie double est certes plus stricte et plus fiable, mais beaucoup trop complexe pour des copropriétaires sans réelles notions de comptabilité. Une exception à cette forme de comptabilité classique avait déjà été introduite par la loi du 13 juillet 2006, dite « loi ENL », pour les petites copropriétés d'avant la réforme de 2019, soit de moins de 10 lots⁴⁵. Celle-ci précisait qu'en cas de changement de composition du syndicat des copropriétaires l'obligeant à tenir une comptabilité double, la tenue des comptes devait alors être conforme aux dispositions du décret n°2005-240 et de l'arrêté du 14 mars 2005. À compter de la date d'ouverture de l'exercice suivant ce changement de composition, le syndicat des copropriétaires ne peut tenir deux comptabilités différentes pour un même exercice⁴⁶. Un compte séparé est maintenant obligatoire sans exception. Cela permet une plus grande transparence dans l'usage des fonds de la copropriété par le syndic, mais aussi d'identifier précocement des signaux d'alerte, tels que des difficultés financières ou une trésorerie fragilisée comme l'ont constaté certains auteurs⁴⁷.

I.1.4 Le détachement du syndic professionnel

Pour participer à la souplesse du régime, un syndicat sous forme coopérative⁴⁸ pourra donc ne pas instituer de conseil syndical et pourra désigner le syndic parmi ses membres à la majorité des voix de tous ses membres⁴⁹. Celui-ci sera révocable dans les mêmes conditions. Ce procédé permet une autogestion de la copropriété et un détachement d'un syndic professionnel externe. L'assemblée générale peut aussi élire des personnes physiques ou morales 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* »⁵⁰. Cet alinéa 2 de l'article 41-11 montre

⁴⁴ Voir le glossaire pour une définition de la comptabilité double

⁴⁵ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

⁴⁶ Réponse ministérielle, n°110211, Juan, 6 mars 2007

⁴⁷ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021.

⁴⁸ Voir la définition dans le glossaire

⁴⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-11

⁵⁰ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-11 alinéa 2

bien la volonté générale de réforme des régimes des copropriétés. Ici, une importante source de blocage est anticipée, et il est donné aux copropriétaires les outils nécessaires afin de faire avancer la situation d'une copropriété en cas d'empêchement ou de défaillance du syndic. Cependant dans un souci d'évitement des abus, et à juste titre, cette assemblée générale extraordinaire ne sera justifiée que lorsque la défaillance du syndic met en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants.

Cette grande souplesse de gestion et cette réactivité rendue possible par le régime des petites copropriétés donnent la possibilité à chaque copropriétaire d'agir relativement vite, permettant des changements moins curatifs et plus préventifs au sein de la petite copropriété. Il en découle une gestion plus saine et économique, et donc un taux de contentieux plus faible que ce que le régime classique proposait auparavant.

I.1.5 Un régime supplétif

On peut noter que le régime dérogatoire applicable aux petites copropriétés est pensé comme un régime supplétif, ici synonyme de souplesse. La formulation des articles 41-9 à 41-12 semble indiquer que ces dispositions ne sont pas impératives. Le syndicat d'une petite copropriété qui souhaite continuer à faire usage du droit commun pourra donc le faire⁵¹. De plus, une copropriété passant du régime classique à celui propre aux « petites copropriétés » n'aura pas besoin de modifier son règlement, seules les règles de gestion du syndicat changeront. Cette souplesse permet une facilité de changement car il n'y a pas besoin de voter la modification du règlement en assemblée générale. La modification du règlement en assemblée générale est un vote lourd, et difficile à obtenir, car il nécessite la double majorité de l'article 26, c'est-à-dire la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix. Lors de la rédaction du règlement de copropriété il pourra donc être judicieux de faire mention de la possibilité de changement de régime, en y indiquant les articles s'appliquant aux petites copropriétés.

Si le régime des petites copropriétés apporte à la fois une souplesse de gestion et une réactivité, celui-ci n'est qu'une petite partie de la réforme, de l'ordre de 5 articles. Si une petite copropriété

⁵¹ Union Nationale des Géomètres-Experts, *Réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance du 30 Octobre 2019*, Support de formation, Décembre 2020

n'est composée que de deux copropriétaires, elle pourra déroger au régime commun ou au régime des petites copropriétés au profit du régime des copropriétés à deux copropriétaires, régime lui composé de 11 articles. Ces copropriétés à deux suscitent depuis longtemps des difficultés retracées par une littérature conséquente⁵², et c'est dans cette optique que l'ordonnance essaye d'apporter encore d'autres outils aux copropriétaires afin de remédier aux difficultés de ces copropriétés très particulières

I.2 Un mécanisme de prise de décision mieux adapté et plus souple

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a permis une évolution dans les possibilités de prise de décisions dans le cas des copropriétés de petites dimensions. Le texte, avec notamment ses articles 41-12 et 41-18, propose maintenant des alternatives à l'assemblée générale avec la consultation écrite, nécessitant l'unanimité des voix des copropriétaires, ou au cours d'une réunion et rend ainsi la prise de décision plus fluide (I.2.1). L'ordonnance du 30 octobre 2019 offre aussi un moyen d'agir plus rapidement, notamment avec les décisions unilatérales (I.2.2).

I.2.1 Des prises de décisions communes plus fluides

Jusqu'à l'ordonnance du 30 octobre 2019, la jurisprudence avait toujours refusé des moyens de prise de décisions autres que l'assemblée générale⁵³. Dans le cas des petites copropriétés, les consultations écrites sont organisées par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire⁵⁴, dans un délai de 21 jours suivant la demande adressée par un copropriétaire⁵⁵. Cela permet un gain de temps pour toutes les décisions autres que le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes du syndicat, nécessitant obligatoirement un vote en assemblée générale. Toutes ces décisions, votées lors d'une consultation écrite ou d'une réunion, permettent d'éviter une organisation lourde, longue et plus chère qu'une assemblée générale aurait nécessitée en application des règles classiques. Il faut cependant prendre en compte une potentielle situation où un copropriétaire pourrait revenir sur son accord donné par consultation écrite s'il estime ne pas avoir reçu toutes les informations nécessaires au moment de celle-ci. Cette nouvelle solution tâche de concilier la souplesse d'une gestion sans encombre et les

⁵² G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », Jurisclasseur Copropriété, Fasc. 106-50, Mars 2021, chapitre 1

⁵³ Cass. 3^{ème} civ., 13 avril 1988, n°86-19.171, Loyers et copr. 199 8, comm. 290.

⁵⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-12

⁵⁵ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 42-4

garanties offertes aux copropriétaires dès qu'un désaccord survient, l'assemblée générale étant toujours nécessaire en l'absence d'unanimité⁵⁶. Il est important de rappeler qu'il n'y a aucune obligation à prendre une décision hors assemblée.

Dans une copropriété à deux copropriétaires, chaque copropriétaire peut d'ailleurs convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour et chacun d'entre eux peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre⁵⁷. Ce mécanisme permet de résoudre l'un des inconvénients majeurs du syndic bénévole dans une copropriété à deux avant l'ordonnance du 30 octobre 2019. Si l'un des deux copropriétaires était déjà syndic bénévole, alors seul l'autre copropriétaire avait le droit d'être président⁵⁸ et la tenue de l'assemblée générale dépendait donc de lui.

Ainsi un copropriétaire n'est en aucun cas forcé de passer par la réunion. Malgré la réintroduction d'un certain formalisme assez contraignant avec ce second alinéa de l'article 41-18 de la loi de 1965 dont l'intérêt pratique semble être discutable, cet alinéa offre une sureté supplémentaire pour voter des décisions plus sensibles et éviter le flou des contestations des décisions hors assemblée générale. Ce formalisme impliquera la rédaction d'un pv d'assemblée générale, il faudra respecter les formalités de l'article 11 du décret de 1967, notifier la convocation, attendre la fin du délai de 21 jours, avoir un secrétaire de séance, respecter les modalités de majorités, notifier le pv, etc.

L'assouplissement des règles concerne donc non seulement les modalités de prise de décisions mais également les majorités. Ainsi, dans les copropriétés à deux copropriétaires, il est possible pour les copropriétaires de prendre des décisions en assemblée générale mais également au cours d'une réunion spontanée selon les règles de majorités spécifiques et non plus à l'unanimité comme cela est exigé pour les petites copropriétés. Certaines décisions pourront même être prises en dehors de toute assemblée générale ou réunion informelle⁵⁹.

⁵⁶ G. CHANTEPIE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Editions Defrénois, Coll. Expertise Notariale 1^{ère} édition, Juin 2020, page 109

⁵⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-18, alinéa 2

⁵⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 22

⁵⁹ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10^{ème} édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 434.

Comme il vient d'être indiqué, afin d'alléger le formalisme et par dérogation aux dispositions de l'article 17⁶⁰, les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable pour prendre des décisions⁶¹. Il est donc permis aux deux copropriétaires d'arrêter ensemble une décision sans convocation ni tenue d'une assemblée générale⁶². L'ordonnance anticipe le fait qu'un des copropriétaires refuse de participer à la réunion. Comme vu précédemment, si l'un des deux refuse et qu'il est impossible de prendre des décisions en réunion visée au premier alinéa de l'article 41-18, chacun des deux copropriétaires pourra convoquer l'autre à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Afin d'éviter l'organisation de multiples assemblées générales et ainsi réduire les coûts, l'un ou l'autre pourra ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre⁶³. Les copropriétaires procéderont de la même manière que les décisions imposant la tenue d'une assemblée générale⁶⁴.

Dans le cadre d'une assemblée générale annuelle obligatoire, l'article 9 du décret de 1967 dispose que « *cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion* »⁶⁵. Ce délai est à première vue élevé pour les cas de copropriété à deux, du fait que lors de la réception d'une convention en assemblée générale par un copropriétaire, et de sa volonté de rajouter des questions à l'ordre du jour, il est souvent trop tard⁶⁶. Cependant, le pragmatisme l'emporte une nouvelle fois sur le formalisme protecteur du régime de droit commun puisque dans les syndicats composés de deux copropriétaires, l'ordre du jour de l'assemblée générale convoquée par un copropriétaire peut être complété jusqu'à sa tenue⁶⁷. En effet, il est seulement précisé que le copropriétaire doit en « informer préalablement l'autre »⁶⁸. Cela permet une rapidité et une certaine souplesse pour l'organisation d'une assemblée générale. Cependant, on peut se demander

⁶⁰ J.M. ROUX, *La copropriété sur ordonnance - La réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Editions Edilaix, Décembre 2019, page 75.

⁶¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-18-1°

⁶² D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 434.

⁶³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-18-2°

⁶⁴ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *op. cit.*, page 434.

⁶⁵ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 9

⁶⁶ J.M. ROUX, *op. cit.*, page 76.

⁶⁷ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *op. cit.*, page 435.

⁶⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-18

si l'autre copropriétaire aura le temps de s'informer et de se faire une opinion sur l'ordre du jour rajouté à la dernière minute.

I.2.2 Les décisions unilatérales, un moyen d'agir rapidement

Il faut tout d'abord rappeler que dans le régime commun de la copropriété, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix en AG correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires⁶⁹. On remarque assez vite que cette règle du droit commun de la copropriété pose un problème dans le cas des copropriétés à deux copropriétaires, lorsque ceux-ci ne sont pas d'accord sur une décision à prendre en assemblée générale. Les sources de blocages sont multiples car de nombreuses décisions vont nécessiter l'unanimité. Ces situations de blocages pouvaient amener les copropriétés à ne pas avoir de syndic ou à ne pas être entretenues par exemple, et donc les amenaient à avoir recours à une administration provisoire extérieure. En effet, dans une copropriété à deux copropriétaires avant l'ordonnance du 30 octobre 2019, ceux-ci disposaient du même nombre de voix, il fallait que ces derniers désignent à l'unanimité le président. Avant même qu'un désaccord n'arrive lors du vote, l'assemblée peut ne pas avoir lieu faute de désignation de son président⁷⁰.

En mars 2021 en France, sur 206 485 copropriétés de moins de 10 lots principaux, 14 font l'objet d'un arrêté et 548 sont sous administration provisoire selon l'Agence Nationale de l'Habitat⁷¹. Ce chiffre n'est pas catastrophique mais il faut prendre en compte qu'il existe de nombreuses copropriétés à deux qui s'ignorent ou qui ne respectent pas le formalisme du régime et qui donc, ne sont pas prises en compte dans ce chiffre.

Dans le régime classique, les décisions en AG, en fonction de leur importance, sont votées à trois majorités différentes :

- A la majorité de l'article 24, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

⁶⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 22 alinéa 2

⁷⁰ B. TARDY, *La copropriété à deux personnes*, Mémoire en droit notarial, Université de Bourgogne, 2017, page 14

⁷¹ Agence nationale de l'habitat, *Synthèse Région Nouvelle-Aquitaine*, Registre de copropriété, Données du 31/03/2021

- A la majorité de l'article 25, soit la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires.
- A la majorité de l'article 26, soit par les membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Avec l'ordonnance du 30 octobre 2019, dans le régime des copropriétés à deux, les décisions votées à la majorité de l'article 24 pourront être prises unilatéralement par le copropriétaire disposant de plus de 50% des voix, soit plus de 50% des quotes-parts des parties communes⁷². Une exception est faite néanmoins concernant la désignation du syndic, normalement désigné à la majorité de l'article 25. Dans le régime des copropriétés à deux, celui-ci sera désigné à la majorité de l'article 24, soit par le copropriétaire disposant de plus de la moitié des voix. Les décisions votées à la majorité de l'article 25 pourront être prises par le copropriétaire disposant de plus des deux tiers des voix. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution et sera tenu de le notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité⁷³. Si le copropriétaire décisionnaire ne respecte pas ce formalisme, l'autre pourrait considérer qu'il n'a pas à subir ces décisions. La règle est inchangée pour les décisions relevant des majorités de l'article 26, en raison de l'importance de ces décisions, les copropriétaires seront toujours contraints de se mettre d'accord. Bien entendu, cette règle dérogatoire du régime des copropriétés à deux n'est pas compatible avec la nouvelle passerelle prévue par l'article 26-1, 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 obtenue.

⁷² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-16

⁷³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-17

Le tableau 2 ci-dessous dresse un récapitulatif des décisions pouvant être prises en fonction des tantièmes du copropriétaire, selon le cas de figure où une copropriété n'est composée que de deux copropriétaires :

	Mesures exécutoires, mêmes non urgentes	Décisions relevant de la majorité de l'art. 24	Vote du budget (Obligatoirement en AG)	Approbation des comptes (Obligatoirement en AG)	Désignation du syndic	Décisions relevant de la majorité de l'art. 25	Décisions relevant de la majorité de l'art. 26 ou de l'unanimité
Copropriétaire minoritaire	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Copropriétaire détenant plus de la moitié mais moins des deux tiers des voix	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non
Copropriétaire détenant plus des deux tiers des voix	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non

Figure 2: récapitulatif des décisions pouvant être prises unilatéralement en fonction des tantièmes du copropriétaire (production personnelle d'après l'ordonnance du 30 octobre 2019)

La manifestation de vouloir limiter au maximum le formalisme d'organiser une assemblée générale est présente avec le nouveau texte pris par le législateur. En effet, en indiquant que les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable, donc au cours d'une réunion, et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-16 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité⁷⁴, l'ordonnance va contre la jurisprudence qui jusqu'à présent, jugeait qu'une décision même unanime des copropriétaires prise en dehors d'une assemblée générale n'était pas valable⁷⁵ et qu'elle n'était pas non plus inexistante, mais seulement

⁷⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-18

⁷⁵ Cass. 3^{ème} civ., 14 juin 2000, Loyers et copr. 200, comm. 239 et Cass. 3^{ème} civ., 25 avril 2005, Administer juillet 2006, p.56, obs. J.-R. Bouyeure

annulable⁷⁶. Ici les possibilités offertes aux deux copropriétaires sont larges, encore plus dans le cas où l'un des copropriétaires dispose de plus des deux tiers des voix, car il pourra pratiquement prendre toutes les décisions du quotidien possibles dans une copropriété, sauf quelques exceptions comme vu précédemment. Ces dispositions permettent une rapidité d'exécution des décisions et donc une évolution de la copropriété nettement supérieure à ce que proposait le régime classique auparavant.

Enfin il convient d'indiquer qu'afin de permettre un suivi, ces décisions prises en réunion, tout comme les décisions unilatérales d'un copropriétaire, devront être consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales⁷⁷. Le nouveau texte n'impose pas qu'elles leur soient « notifiées » mais simplement portées à leur connaissance. Le formalisme rédactionnel du procès-verbal d'assemblée générale imposé par l'article 17 du décret de 1967 est écarté puisqu'il ne s'agit pas d'une assemblée générale au sens de l'article 17 de la loi de 1965. Cela permet d'assurer la preuve et la chronologie des décisions prises même en dehors d'une assemblée générale⁷⁸.

I.3 Les règles du syndic enfin adaptées pour les copropriétés à deux copropriétaires

Il ressort des données de l'Agence Nationale de l'Habitat que, parmi les copropriétés de 10 lots principaux ou moins, 47% d'entre elles font appel à un syndic professionnel, 14% à un syndic bénévole ou coopératif, et 39% n'en ont pas⁷⁹. Sur le graphique 3 ci-dessous on peut voir que les copropriétés de moins de 10 lots s'éloignent un peu plus du syndic professionnel au profit de celui bénévole ou coopératif par rapport à la globalité des copropriétés en France. Ces copropriétés sont malheureusement plus sujettes à ne pas avoir de syndic que la globalité. L'absence de syndic a souvent pour conséquence une mauvaise voire une absence de gestion de la copropriété, ce qui participe grandement aux difficultés de celles-ci. L'un des objectifs de la réforme est de corriger cette tendance, en simplifiant le rôle du syndic (I.3.1) et protégeant le copropriétaire qui ne veut pas endosser ce rôle (I.3.2)

⁷⁶ Cass. Civ. 3^{ème}, 13 novembre 2013, n°12-12.084, D. 2698, obs. Y. Rouquet

⁷⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-9.

⁷⁸ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10^{ème} édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 435.

⁷⁹ Agence nationale de l'habitat, *Synthèse Région Nouvelle-Aquitaine*, Registre de copropriété, Données du 31/03/2021.

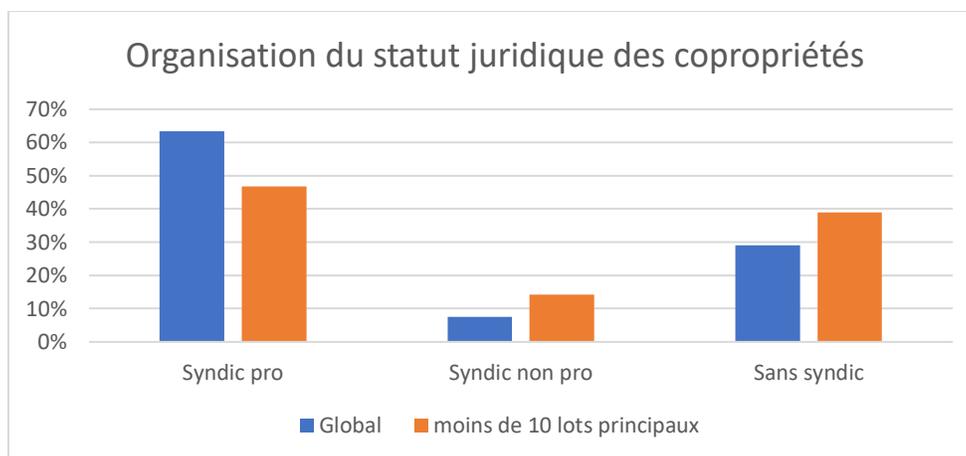


Figure 3: Organisation du statut juridique des copropriétés⁸⁰

I.3.1 Le rôle de syndic simplifié

Le syndic doit exécuter les décisions prises en assemblée générale, conformément au droit commun, car le copropriétaire décisionnaire n'est autorisé à exécuter que les mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16. La possibilité pour le copropriétaire majoritaire de nommer seul le syndic, (ce qui, lorsqu'il n'est pas professionnel, revient le plus souvent à se nommer lui-même syndic⁸¹) permet d'éviter les blocages dans les copropriétés sans syndic du fait du désaccord des copropriétaires. Il peut aussi désigner l'autre copropriétaire en qualité de syndic s'il se portait candidat, ou préférer la désignation d'un syndic professionnel. Ce qui importe c'est que le syndicat ne soit pas dépourvu de syndic⁸² afin d'éviter toute situation de blocage dû à son absence.

Le rôle du syndic de copropriété pouvait sembler complexe : un copropriétaire dans une copropriété à deux n'étant pas spécialement familier avec toute la partie juridique et administrative que cette gestion implique, il pouvait être alors légitime de ne pas vouloir endosser ce rôle. Ainsi, dans un souci de simplification et d'adaptation au contexte, l'article 41-14 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019 permet de déroger à l'article 18 IV de la loi de 1965 et le syndic non professionnel pourra déléguer son rôle à un tiers en ayant préalablement sollicité l'autorisation à

⁸⁰ Agence nationale de l'habitat, *Synthèse Région Nouvelle-Aquitaine*, Registre de copropriété, Données du 31/03/2021

⁸¹ G. CHANTEPIE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Editions Defrénois, Coll. Expertise Notariale 1^{ère} édition, Juin 2020, page 111

⁸² D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10^{ème} édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 438

l'autre copropriétaire. En réalité, la possibilité de délégation de pouvoir du syndic à un tiers existait déjà en droit commun de la copropriété⁸³. Elle permettait, si les copropriétaires se rendaient compte durant l'assemblée générale qu'ils manquaient d'informations pour prendre une décision, de donner une délégation de pouvoir au syndic qui prenait la décision finale en tant que tiers de confiance. Cette solution permettait d'éviter de convoquer une assemblée générale exceptionnelle (perte d'argent) ou de repousser la décision à la prochaine assemblée générale, souvent l'année suivante (perte de temps). La nouvelle délégation de l'article 41-14 permet, quant à elle, de proposer une alternative au syndic bénévole lorsqu'il n'est pas compétent dans certaines tâches. La tenue des comptes du syndicat pourrait être, par exemple, confiée à un expert-comptable⁸⁴.

Il est permis néanmoins de s'interroger sur la portée d'une telle mesure puisque, pour toute copropriété, quelle que soit sa taille et même lorsque le syndic est professionnel, cette article 18 IV permettait déjà à l'assemblée générale d'autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée comme vu précédemment. A fortiori donc, il paraît évident que les deux copropriétaires pouvaient déjà décider unanimement de déléguer à un tiers une mission du syndic à une fin déterminée⁸⁵. Cette délégation est intéressante pour éviter les cas de refus lors de certains travaux nécessaires devant être mis en place, et, lorsqu'il faut gérer des situations moins faciles, de se substituer à un syndic professionnel temporairement (pour la tâche en question uniquement).

Il n'est pas prévu par le décret que le syndic, s'il s'agit d'un syndic professionnel, soit convoqué à une assemblée générale à laquelle il pourrait toutefois participer en application de l'article 15 du décret de 1967 qui lui attribue de droit le secrétariat de la séance « *sauf décision contraire de l'assemblée générale* »⁸⁶. Pour assurer une cohérence, les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire⁸⁷ et sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux⁸⁸. De plus le syndic doit délivrer copies ou extraits

⁸³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 18 IV ; Décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 42

⁸⁴ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 438

⁸⁵ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 23

⁸⁶ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *op. cit.*, page 435

⁸⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-7

⁸⁸ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 17

« des décisions prises par un seul copropriétaire dans les syndicats dont le nombre de voix est reparti entre deux copropriétaires »⁸⁹.

Il convient tout de même de préciser que dans les petites copropriétés, les copropriétaires peuvent aussi agir comme des organes de remplacement. Cette dérogation à l'organisation légale du syndicat est particulièrement opportune lorsque le syndic est empêché ou défaillant, notamment si la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité sont mises en péril⁹⁰.

I.3.2 La notion de conflit d'intérêt pour protéger le copropriétaire non syndic

La notion de conflit d'intérêt est ajoutée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, pour ainsi protéger le copropriétaire non syndic. Celui-ci pourra « *exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2.* »⁹¹. Lorsque le copropriétaire débiteur se trouve être le syndic non professionnel, par exemple, l'autre copropriétaire peut donc exercer l'action contre lui⁹². De plus, afin d'éviter que l'un des copropriétaires supporte seul les conséquences de la négligence de l'autre, le texte prévoit « *qu'en cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires* »⁹³. Ainsi dès lors que le syndic professionnel est défaillant dans le recouvrement des charges ou dans le cas plus général où la copropriété serait dépourvue de syndic, l'action en paiement pour le recouvrement des provisions sur charges peut être exercée par chacun des copropriétaires⁹⁴. Cela est une bonne chose car d'une part elle permet d'éviter le recours à un administrateur provisoire et d'autre part, elle institue un pouvoir d'initiative à l'autre copropriétaire. De plus, une procédure est prévue pour les sommes non payées des années précédentes d'un copropriétaire à l'autre, c'est la procédure accélérée au fond⁹⁵. Cette procédure plus rapide, est utilisable par l'un des copropriétaires pour le recouvrement des charges dûes par l'autre copropriétaire. La menace de l'intervention du président du tribunal judiciaire pourra permettre de débloquer des situations plus

⁸⁹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 33

⁹⁰ C. ATIAS et J.M. ROUX, *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6ème édition, Coll. Guides Edilax, 2017, page 477

⁹¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-15

⁹² C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 24

⁹³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 41-15

⁹⁴ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 438

⁹⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 19-2

facilement si les copropriétaires ont une notion des démarches à réaliser et de leurs coûts en temps et en argent, ce qui n'est pas toujours le cas.

Parmi les innovations apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019, il convient aussi de relever des ajustements concernant la comptabilité des copropriétés à deux.

I.4 Une comptabilité adaptée

Un copropriétaire non syndic ayant des entrées et sorties d'argent liées à la gestion de la copropriété doit rendre compte de ses mouvements financiers à travers un état de dépenses et de créances consultable par l'autre copropriétaire⁹⁶. Celui-ci est soumis aux mêmes règles comptables qu'une copropriété classique, spécifiées par décret⁹⁷. Il devrait y annexer toutes pièces permettant de justifier la nature ou le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement⁹⁸. Il peut s'agir de n'importe lequel des copropriétaires qui prend des mesures conservatoires ou bien du copropriétaire majoritaire qui met en œuvre une décision qu'il a prise en application des articles 41-16 et 41-17⁹⁹. Cette disposition, qui permet aux copropriétaires de tenir une comptabilité simplifiée, constitue la reprise d'une exigence posée au deuxième alinéa de l'article 815-8 du Code civil imposant que chaque indivisaire qui perçoit des revenus ou expose des frais tienne un état à disposition des autres indivisaires¹⁰⁰. De plus, dans le cas d'une copropriété à deux copropriétaires, qui serait composée de moins de 5 lots ou dont le budget prévisionnel moyen serait inférieur à 15 000€, cette copropriété serait dispensée de l'obligation de tenir une comptabilité en partie double¹⁰¹, comme vu dans le chapitre I.1. Ainsi un état clair des dépenses sera consultable, permettant un suivi régulier de la copropriété.

A compter du 31 décembre 2020, l'obligation d'ouvrir un compte séparé s'impose à toutes les copropriétés sans exception, quelles que soient leur taille et leur forme.¹⁰² Toutes les dépenses de la copropriété seront donc faites depuis le compte dédié et seront facilement accessibles depuis celui-ci. Un suivi sera donc plus facilement possible, les dépenses personnelles n'étant pas

⁹⁶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-20

⁹⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 14-3 alinéa 3

⁹⁸ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-11

⁹⁹ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 24

¹⁰⁰ Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, *Journal officiel de la république française*, 31 octobre 2019

¹⁰¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-8 et 41-10.

¹⁰² C. BIGUENET-MAUREL, *op. cit.*, page 17

mélangées à celles de la copropriété. De plus, un compte séparé permettra à la copropriété d'être indépendante, car si par exemple le syndic fait faillite, la copropriété sera protégée car elle disposera de son propre compte bancaire avec ses fonds. La copropriété aura même l'opportunité de placer ses fonds pour bénéficier d'intérêts.

Nous pouvons donc voir que 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. Il faudra faire attention à synchroniser cet état de dépenses et créances avec la tenue des comptes du syndicat des copropriétaires par le syndic, d'autant plus si celui-ci est professionnel et est donc autre que l'un des copropriétaires.

Le régime de la copropriété est un régime souvent conflictuel, car les propriétaires de lots ne sont pas seuls à prendre les décisions qui les concernent. Même si le choix d'un syndic bénévole peut sembler intéressant d'un point de vue financier, c'est un risque important que doit porter la personne élue. Si le choix est fait d'avoir recours à un syndic professionnel, les risques seront moindres pour les copropriétaires, mais les coûts seront supérieurs. L'obligation de choisir un syndic constitue donc une première contrainte freinant l'attrait pour la copropriété. La perte d'indépendance pour les copropriétaires en est une autre¹⁰³. Dans une copropriété à deux copropriétaires avant l'ordonnance, ceux-ci disposaient du même nombre de voix. Il fallait que ces derniers désignent à l'unanimité le président. Avant même qu'un désaccord n'arrive lors du vote, l'assemblée peut ne pas avoir lieu faute de désignation de son président¹⁰⁴. Si l'un des deux copropriétaires était déjà syndic bénévole, alors seul l'autre copropriétaire avait le droit d'être président¹⁰⁵. La tenue de l'assemblée générale dépendait donc de lui. Cela constituait l'un des

¹⁰³ T. HANRYON, *Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence d'empiètements ou d'équipements communs*, Travail de fin d'étude, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2019.

¹⁰⁴ B. TARDY, *La copropriété à deux personnes*, Mémoire en droit notarial, Université de Bourgogne, 2017, page 14

¹⁰⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 22

inconvenients majeurs du syndic bénévole dans la copropriété à deux. De plus, si les deux copropriétaires voulaient être président et qu'ils avaient le même nombre de voix, il n'était pas possible de les départager et un juge devait intervenir¹⁰⁶. Le nouveau régime des copropriétés à deux résout une partie de ces problèmes, mais peut-être trop en déséquilibrant la gestion de la copropriété au profit du copropriétaire majoritaire comme l'a aussi relevé la doctrine¹⁰⁷. Les aménagements de la loi de 1965 devraient permettre de mieux répondre aux besoins des petites copropriétés en y entérinant certaines pratiques existantes. La réforme de la copropriété facilite la prise de décision, en permettant de passer outre le formalisme lourd des assemblées générales lorsque tous les copropriétaires s'entendent. Cependant elle permet de conserver ce même formalisme protecteur des copropriétaires en l'absence d'accord unanime de tous les membres du syndicat¹⁰⁸.

¹⁰⁶ B. TARDY, *La copropriété à deux personnes*, Mémoire en droit notarial, Université de Bourgogne, 2017, page 14

¹⁰⁷ G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », *Jurisclasseur Copropriété*, Fasc. 106-50, Mars 2021

¹⁰⁸ Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, *Journal officiel de la république française*, 31 octobre 2019, page 12

II Les limites et blocages de la réforme des copropriétés soulevant de nouvelles difficultés

L'ordonnance du 30 octobre 2019 apporte une simplification dans deux directions : selon le nombre de lots et la taille financière et selon le nombre de copropriétaires¹⁰⁹. La réforme a pris en compte les critiques tout comme les suggestions exprimées depuis de nombreuses années, en instillant d'avantage de souplesse, grâce à une adaptation de plusieurs dispositions légales dans les nouveaux régimes créés¹¹⁰. Cependant, certaines sources de blocages perdurent, notamment pour certaines copropriétés particulières. Il convient dans un premier temps, d'étudier la compatibilité entre le régime des petites copropriétés et le régime des copropriétés à deux copropriétaires (II.1). Ce n'est qu'ensuite que nous pourrons voir en quoi les décisions prises unilatéralement sont la principale source de contentieux (II.2) et que leur contestation demeure complexe et fastidieuse (II.3). Enfin, certains cas de copropriétés seront étudiés afin de mettre en avant certaines limites de l'ordonnance du 30 octobre 2019 (II.4).

II.1 Une compatibilité hiérarchique entre le régime des petites copropriétés et celui des copropriétés à deux copropriétaires.

La question de l'application des deux régimes au sein d'une même copropriété est totalement légitime et pourtant l'ordonnance du 30 octobre 2019 ne dit rien à ce sujet. Ce pourrait être par exemple le cas pour un immeuble dans lequel deux copropriétaires seulement se répartiraient la propriété de quatre ou cinq lots principaux le composant¹¹¹. Il est possible également que le passage d'une catégorie à l'autre au cours de la vie de la copropriété suscite des difficultés¹¹². On pense notamment à l'application des règles comptables¹¹³.

¹⁰⁹ Ordre des Géomètres-Experts, *La copropriété après la LOI ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019*, Support de formation, Avril 2020

¹¹⁰ J.M. ROUX, *La réforme du droit de la copropriété : loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 mis à jour de l'ordonnance du 30 octobre 2019 et du décret du 2 juillet 2020 : classement thématique*, Editions Edilax, Août 2020, page 54

¹¹¹ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 433.

¹¹² C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés. Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », *Loyers et copropriété* n°11 dossier 8, Février 2020, page 1

¹¹³ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 252.

L'articulation de ces deux régimes dérogatoires se pose donc lorsqu'une copropriété relève des deux statuts, par exemple lorsque l'immeuble bâti comprends moins de cinq lots dont les tantièmes de copropriété sont répartis entre deux copropriétaires. Dans ce cas de figure les deux régimes semblent applicables. La doctrine pose la question de l'exclusivité des régimes. 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 ? Peut-on admettre que les copropriétaires empruntent des règles dérogatoires à l'un comme à l'autre de ces deux régimes ?¹¹⁴

Le caractère impératif ou supplétif des régimes instaurés interroge. 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*¹¹⁵ » et du verbe « pouvoir »¹¹⁶ s'inscrit en ce sens¹¹⁷. Cependant, le présent de l'indicatif est aussi employé : « *Les dispositions de la présente section s'appliquent* »¹¹⁸, ce qui laisserait penser à un régime impératif. De plus, le régime des petites copropriétés est d'ordre public, toutes clauses contraires étant réputées non écrites¹¹⁹. L'ordonnance du 30 octobre 2019 n'est pas claire sur le sujet de la compatibilité des régimes, les différents juristes en arrivent à analyser le temps des verbes et la tournure des articles pour déterminer si l'un des régimes s'impose à l'autre, ou si les deux peuvent coexister. Nous nous rendons vite compte qu'un copropriétaire d'une copropriété à deux copropriétaires et à moins de 5 lots, néophyte dans ce domaine, se sentira complètement perdu lorsque qu'il s'agira de gérer la copropriété à l'aide de l'un des deux régimes ou des deux. L'unicité du précédent régime des copropriétés permettait une interprétation claire et limpide. Un particulier pouvait par ses propres moyens, rechercher des informations concernant sa propriété sans se soucier d'une pluralité de régimes et d'une interprétation différente dans une autre copropriété.

¹¹⁴ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 252.

¹¹⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-9 et 41-10

¹¹⁶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-11 et 41-12

¹¹⁷ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *op. cit.*, page 252

¹¹⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-13

¹¹⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 43

Nous pouvons tout de même estimer que les statuts dérogatoires applicables aux petites copropriétés, aux copropriétés à deux, et aux syndicats coopératifs semblent cumulables, dès lors que les conditions sont remplies¹²⁰. Une hiérarchie des régimes pourrait donc être établie, le régime des copropriétés à deux dérogeant à celui des petites copropriétés qui lui-même déroge au régime des copropriétés classiques.

Une copropriété sous le régime des copropriétés à deux copropriétaires, bénéficiant et utilisant ou non certaines dérogations liées au régime des petites copropriétés, permettra dans tous les cas à ces copropriétaires de prendre des décisions unilatérales. Il convient de voir en quoi celles-ci sont source de contentieux.

II.2 Les décisions unilatérales des copropriétaires sources de contentieux

Indépendamment du nombre de voix, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble dans une copropriété à deux, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence¹²¹. Cela accroît sans nul doute la probabilité de contentieux dans les syndicats composés de deux copropriétaires¹²² et on pourrait ici y voir un déplacement du contentieux vers une querelle de personnes (contrat avec une entreprise amie, besoin personnel, etc). Le problème que soulève le régime des copropriétés à deux risque d'être épineux dans la mesure où un copropriétaire pourra invoquer l'accord de principe sur la mesure mais le désaccord sur les modalités de réalisation¹²³. Il se pourrait par exemple que les deux copropriétaires soient d'accord sur le fait de réaliser certains travaux, mais que l'un d'entre eux ne soit pas d'accord sur l'entreprise choisie par le copropriétaire majoritaire ou le syndic pour leur réalisation. Lors d'une prise de décisions unilatérale par l'un des deux copropriétaires, si la décision ne présente pas de caractère d'urgence, celui-ci devra attendre que le délai de recours ait expiré¹²⁴. Une première étape pour le copropriétaire décisionnaire est donc de déterminer si sa décision est dotée d'un caractère d'urgence. Si celui-ci n'a pas les connaissances juridiques nécessaires ou n'est pas certain de cela, il dispose de deux possibilités. Il peut abandonner, de peur des retombées

¹²⁰ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 32

¹²¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-16

¹²² D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 437

¹²³ P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », Lexbase, Edition n°806, Décembre 2019, chapitre II.15.2.2

¹²⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-19

juridiques, ou il peut exécuter sa décision tout de même malgré son doute. Ainsi, l'ordonnance du 30 octobre 2019 offre certes au copropriétaire une possibilité d'exécuter sa décision sans attendre l'expiration du délai de recours dont dispose l'autre copropriétaire¹²⁵, mais sous la menace de procédure judiciaire si la décision en question est jugée dépourvue de caractère d'urgence par le juge.

Le copropriétaire décisionnaire sera chargé de l'exécution de sa décision¹²⁶. Il devra cependant préciser la nature de celle-ci et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats¹²⁷. Ainsi cette décision prise ne sera contestable que devant le tribunal judiciaire¹²⁸ par l'autre copropriétaire. Rappelons que cela ne concerne pas le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes¹²⁹. Ainsi pour un régime composé de seulement deux copropriétaires, l'ordonnance du 30 octobre 2019 n'incite en rien les copropriétaires à trouver un accord amiable et préfère offrir la possibilité d'agir en justice dès le moindre doute ou désaccord.

Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire¹³⁰. Ce syndic doit délivrer copies ou extraits « *des décisions prises par un seul copropriétaire dans les syndicats dont le nombre de voix est reparti entre deux copropriétaires* »¹³¹. Ces dispositions tirées des articles 42-7, 42-8, 42-10 et 33 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 41-17 de la loi sont facilement applicables dans le cas où le copropriétaire décisionnaire et le syndic bénévole sont la même personne. Cependant il convient de remarquer que si la copropriété est malgré tout gérée par un syndic professionnel, un flou subsiste quant à la mise en œuvre d'une décision prise par un copropriétaire¹³². Cette tâche devrait incomber au syndic, et il devra rédiger le procès-verbal d'assemblée générale qui fera ensuite courir le délai de recours de deux mois. Il n'y a cependant pas de délai de rédaction imposé, et donc on pourrait supposer que si le copropriétaire syndic bénévole n'est pas d'accord avec la décision de l'autre

¹²⁵ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 25

¹²⁶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-17

¹²⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-8

¹²⁸ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-10

¹²⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-17

¹³⁰ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-7

¹³¹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 33

¹³² J.M. ROUX, *La copropriété sur ordonnance - La réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Editions Edilax, Décembre 2019, page 78

copropriétaire, il pourrait laisser trainer la rédaction de ce procès-verbal entraînant ainsi un nouveau blocage.

La décision unilatérale d'un copropriétaire doit être notifiée à l'autre sous peine d'inopposabilité¹³³, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement¹³⁴. Ainsi chaque copropriétaire participera aux dépenses résultantes de la décision à hauteur de ses quotes-parts de parties communes¹³⁵. Le copropriétaire non décisionnaire pourrait donc refuser d'exécuter les contrats souscrits et les dépenses engagées qui ne lui ont pas été préalablement notifiés¹³⁶. Aussi, le décret indique que les éléments constituant la notification doivent être précis, et, s'il s'agit de travaux, accompagnés d'un document indiquant leur implantation et leur consistance ainsi que tout document utile à l'information du copropriétaire¹³⁷. L'autre copropriétaire dispose d'une nouvelle possibilité de contester une décision en avançant un vice de procédure lors de la notification de la décision unilatérale.

Que se passera-t-il lorsqu'un copropriétaire décidera seul d'engager simultanément les travaux de ravalement de la façade, de la cage d'escalier et de la toiture ? La décision unilatérale pourra bien sûr être judiciairement contestée¹³⁸, et cela risque de faire significativement augmenter un contentieux qui était finalement assez rare. Le législateur a préféré un système comportant un risque d'abus plutôt qu'un risque d'immobilisme dénoncé par la pratique¹³⁹.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 prévoit tout de même dans le régime des copropriétés à deux copropriétaires, lorsque le copropriétaire majoritaire est négligeant, que le copropriétaire minoritaire puisse prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, et ce même en absence d'urgence. Il devient donc possible, pour le copropriétaire minoritaire en l'absence d'assemblée générale, de prendre des mesures conservatoires¹⁴⁰. Cependant il faudra s'assurer que celles-ci le soient vraiment. En effet, si l'autre copropriétaire décide de contester les mesures prises

¹³³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-17 alinéa 2

¹³⁴ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 64

¹³⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-17 alinéa 3 et 4

¹³⁶ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 27

¹³⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 10 et 11

¹³⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-18

¹³⁹ P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », Lexbase, Edition n°806, Décembre 2019, chapitre II.16.1

¹⁴⁰ J-F. DALBIN et O. CAZAUX, *Droit de la copropriété : évolutions notables*, Revue Géomètre numéro 2177, Février 2020, page 36

par le copropriétaire minoritaire, il faudra que celui-ci ait matière à se justifier devant le juge. Une certaine menace de procédure judiciaire pèse donc toujours sur le copropriétaire minoritaire. Si celui-ci avait jugé que ces mesures étaient conservatoires mais que le juge n'est pas du même avis, il faudra annuler ces mesures, ce qui représente un risque de coût supplémentaire parfois rédhibitoire. Ainsi l'ordonnance du 30 octobre 2019, en donnant beaucoup de pouvoir au copropriétaire majoritaire, tente de donner des outils au copropriétaire minoritaire pour qu'il ne reste pas spectateur. Ces outils juridiques, lorsque la situation ne lui convient pas, permettent en théorie d'agir et de bloquer une situation qui n'a pas lieu d'être selon lui pour la faire analyser par la justice. Il faut pour cela que le copropriétaire minoritaire soit conscient de ses droits et de ses possibilités, ce qui paraît plutôt ambitieux compte tenu de la complexité des différents régimes de la copropriété pour un particulier néophyte.

Nous avons pu voir que l'introduction d'une possibilité de prendre des décisions unilatérales, parfois même sans convoquer d'assemblée générale suscite des réserves et des craintes de voir le contentieux s'accroître alors même que l'un des objectifs de la réforme est de réduire ce risque de contentieux¹⁴¹. Ainsi, une situation de blocage est vite arrivée dès que l'un des copropriétaires n'est pas d'accord avec l'autre. Nous allons voir que l'un comme l'autre auront de multiples occasions de contester une décision, pour espérer la faire annuler ou obtenir des dommages et intérêts.

II.3 Une contestation des décisions complexe dû à une trop forte dépendance judiciaire

Rappelons qu'au sein d'une copropriété sous le régime des copropriétés à deux copropriétaires, les décisions peuvent être prises de plusieurs manières :

- Les décisions unilatérales prises hors assemblée générale. Une obligation de notification à la charge du copropriétaire décisionnaire est obligatoire au registre des procès-verbaux des assemblées générales¹⁴². Comme expliqué dans la partie I.2, cela permet d'assurer une chronologie entre toutes les décisions prises.

¹⁴¹ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021

¹⁴² Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-9

- Les décisions prises à l'unanimité, soumises aux mêmes obligations que les décisions unilatérales prises hors assemblée. Ne posant pas plus de problème de notification que les décisions unilatérales, nous verrons qu'elles peuvent tout de même en poser certains.

- Les décisions prises en assemblée générale, donnant lieu à la rédaction d'un procès-verbal qui doit être notifié à l'initiative du syndic¹⁴³.

Dans le cas d'une décision prise lors d'une réunion, si l'un des copropriétaires ayant donné son accord au moment de celle-ci, se rend ensuite compte qu'il n'était pas en possession de toutes les informations, contrairement à l'autre copropriétaire, il peut estimer que sa décision aurait été différente et qu'il a donc été victime de dol ou simplement d'une erreur de la part de l'autre copropriétaire. En effet, les dispositions des articles 42 de la loi de 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967, relatives au délai de forclusion de la contestation et de la faculté ouverte uniquement aux opposants ou défaillants de contester ne s'appliquent pas puisqu'est expressément visé le « *procès-verbal d'assemblée générale* » et la notification qui doit intervenir « *à compter de l'assemblée générale* »¹⁴⁴. L'article 41-19, dérogeant à cet alinéa 2 de l'article 42 de la loi de 1965 donne la possibilité à un copropriétaire de « *contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision*¹⁴⁵. » Cet article s'adresse aux décisions unilatérales prises par le copropriétaire majoritaire et en aucun cas aux décisions prises lors de réunion. L'ordonnance du 30 octobre 2019 ne dit mot des éventuelles conditions dans lesquelles une décision hors assemblée peut être contestée¹⁴⁶. Malgré tout, une décision prise lors d'une réunion, donc hors assemblée générale, doit être notifiée au registre des procès-verbaux des assemblées générales¹⁴⁷ et ainsi, un rapprochement pourrait être fait avec le procès-verbal d'assemblée générale nécessité par l'article 42 de la loi de 1965. Dans ce cas, les copropriétaires auraient 2 mois pour contester une décision hors assemblée générale à compter de la notification au registre des procès-verbaux des assemblées générales. Cependant l'ordonnance du 30 octobre 2019 ne le précise pas expressément et c'est là l'un de ces défauts majeurs. Du fait de ce manque

¹⁴³ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 29

¹⁴⁴ P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », Lexbase, Edition n°806, Décembre 2019, Chapitre I.9

¹⁴⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-19

¹⁴⁶ Union Nationale des Géomètres-Experts, *Réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance du 30 Octobre 2019*, Support de formation, Décembre 2020

¹⁴⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 42-9

de précision concernant ce type de décisions, les copropriétaires préféreront prendre leurs décisions en assemblée générale s'ils veulent éviter ce flou juridique concernant le délai de contestation des décisions hors assemblée générale. Si ce choix est fait par les copropriétaires sous le régime des copropriétés à deux, alors l'ordonnance du 30 octobre 2019 perd une grande partie de son intérêt.

Cependant, en cas de dol, celui-ci étant du domaine du droit commun du Code civil, le copropriétaire en étant victime devra aller en justice contre l'autre copropriétaire. Ici le délai de 2 mois n'est pas concerné. Le délai sera d'environ 5 ans pour obtenir une décision de justice, le dol étant du domaine du droit commun du Code civil. Durant ce délai, le copropriétaire décisionnaire aura pu appliquer cette décision, bien avant la décision de justice. Dans ce cas de figure, cette action en justice n'est pas pertinente et si la réunion permet de prendre des décisions beaucoup plus simplement et rapidement, il convient de faire attention aux conséquences de celles-ci si l'un des copropriétaires estime qu'il a été trompé.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 laisse un côté d'inachèvement lorsque l'on cherche certaines précisions concernant les décisions prises hors assemblée générale. Si le mécanisme des réunions est une bonne idée, il convient d'anticiper les possibles actions de l'autre copropriétaire afin de déterminer s'il peut être risqué pour une décision en particulier d'être prise en réunion plutôt qu'en assemblée générale. Certes l'ordonnance facilite la prise de décision, mais seulement dans le cas il n'y aura pas de contestation d'un copropriétaire en suivant. Si c'est le cas, le temps et l'argent économisés en réunion seront vite perdu lors des procédures judiciaires pour tenter de faire reconnaître un dol, d'annuler la décision ou encore de demander des dommages et intérêts.

L'ordonnance n'apporte aucune précision concernant la contestation des décisions prises en réunion, cependant elle aborde plus précisément la contestation des décisions prises unilatéralement par l'un des copropriétaires en détaillant tout d'abord les délais de contestation (II.3.1) puis les différents cas de recours au juge (II.3.2).

II.3.1 Des délais de contestation décourageants

L'absence d'assemblée générale à l'origine de certaines décisions dans les copropriétés à deux a entraîné un aménagement des règles relatives à la contestation judiciaire¹⁴⁸. Ainsi, un copropriétaire pourra contester une décision unilatérale de l'autre copropriétaire sous deux mois dès le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile de la notification¹⁴⁹. L'exécution d'une décision par un copropriétaire sans l'accord de l'autre sera suspendue lors de ce délai¹⁵⁰. Il s'agit de prévenir les conséquences d'une éventuelle annulation de la décision attaquée par le juge¹⁵¹. Le copropriétaire majoritaire peut exécuter ses décisions prises hors assemblée, mais il doit attendre que ce délai de 2 mois soit passé, sauf mesures urgentes. Il est donc aussi préférable d'attendre l'expiration du délai de contestation des décisions prises en assemblée générale¹⁵². Ainsi il convient d'être en bon terme avec le copropriétaire non décisionnaire car si l'ordonnance a pour but d'éviter les blocages dans les copropriétés à deux en donnant plus de pouvoir au copropriétaire majoritaire, elle offre aussi la possibilité à la moindre occasion au propriétaire non décisionnaire de bloquer la situation en contestant la décision.

Il faut aussi savoir que l'article 41-19 évoque une « déchéance » dans le cas des décisions prises en assemblée générale. Il s'agit d'un délai de même nature que celui visé à l'article 42, à savoir un délai préfix¹⁵³. Ainsi, la contestation tardive d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas recevable, même par voie d'exception¹⁵⁴. Ce délai de 2 mois est d'ordre public et donc toute clause contraire est réputée non écrite, un règlement de copropriété ne pouvant pas y déroger¹⁵⁵. Pour rompre ce délai, il faudra faire une assignation en justice ou un dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle¹⁵⁶, donc de nouvelles procédures qui peuvent paraître insurmontables pour un copropriétaire néophyte, qui sera déjà perdu dans toutes les spécificités du nouveau régime qui gère maintenant sa copropriété.

¹⁴⁸ J.M. ROUX, *La copropriété sur ordonnance - La réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Editions Edilax, Décembre 2019, page 78

¹⁴⁹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967, Article 64

¹⁵⁰ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-19 et 42 alinéa 3

¹⁵¹ J.M. ROUX, *op. cit.*, page 79

¹⁵² C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 29

¹⁵³ C. BIGUENET-MAUREL, *op. cit.*, page 28

¹⁵⁴ Cass. 3ème civ., 27 mai 1974, n°73-10.888 : Bull. Civ. III n°223

¹⁵⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 43.

¹⁵⁶ C. BIGUENET-MAUREL, *op. cit.*, page 28

Dans le cas où le copropriétaire conteste une décision durant ce délai de deux mois, on peut s'interroger sur le temps que la justice mettra pour trancher, mais on peut se positionner sur une moyenne d'un an et demi pour obtenir une décision du tribunal judiciaire¹⁵⁷. Un délai décourageant pour l'un comme pour l'autre copropriétaire. Si la mesure n'est pas urgente, celle-ci sera en attente pendant un long moment, tandis que si elle l'est, le copropriétaire pourra agir, mais en gardant en tête que si la décision est jugée non urgente, alors il devra réparer les conséquences de celle-ci, à ses frais. En effet une décision urgente étant indispensable, impliquant une rapidité d'exécution, elle n'est pas compatible avec les délais de deux mois d'attente avant exécution mais sera tout de même contestable. Le copropriétaire décisionnaire, qui peut être celui majoritaire mais aussi celui minoritaire si la décision a un caractère d'urgence, aura donc intérêt à contester rapidement, sachant qu'une fois contestée, une décision pourra être bloquée un long moment. Cela a de quoi décourager le copropriétaire décisionnaire, qui finalement, reportera sa décision unilatérale pour ne pas avoir à possiblement gérer une contestation juridique. Mais cela a aussi de quoi décourager le copropriétaire qui subit la décision et qui souhaite la contester. Même s'il conteste dans le délai de deux mois, le temps que mettra la décision de justice à être rendue pourra le convaincre de ne pas agir.

Si les délais de contestation peuvent être décourageants pour les copropriétaires, il en va de même pour les cas de recours au juge. Un caractère d'urgence, l'intérêt commun, ou encore l'aliénation d'une partie commune sont des notions complexes qui peuvent être difficilement appréhendables.

II.3.2 Des cas de recours au juge difficilement appréhendable pour des particuliers néophytes

La loi de 1965 envisage trois cas dans lesquels il est expressément prévu un recours au juge pour résoudre les conflits : la mise en péril de l'intérêt commun (II.3.2.1), les mesures urgentes requises par l'intérêt commun (II.3.2.2), et l'aliénation d'une partie commune (II.3.2.3)¹⁵⁸. Même si la faculté d'action offerte au copropriétaire n'est pas cantonnée aux mesures urgentes, il ne fait aucun doute qu'il est en droit d'accomplir toutes les mesures que le syndic, en application du droit

¹⁵⁷ GIP Mission de recherche Droit et Justice, *Les temps de justice*, Données de 2001 à 2007

¹⁵⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-21 à 41-23

commun, est en droit de réaliser de sa propre initiative afin de répondre aux impératifs d'urgence et de sauvegarde matérielle de l'immeuble¹⁵⁹.

II.3.2.1 L'intérêt commun comme premier motif de contestation

Lors d'une situation de blocage, le seul recours possible est le juge judiciaire. Celui-ci pourra, si le refus d'un des copropriétaires met en péril l'intérêt commun de la copropriété, autoriser judiciairement l'autre copropriétaire à agir sans le consentement de celui-ci. Cela peut concerner certains blocages tel que l'établissement judiciaire du règlement de copropriété, la désignation judiciaire du syndic, d'un administrateur provisoire ou des membres du conseil syndical ou encore la convocation d'une assemblée générale. Toutefois, le juge n'est pas habilité à prendre des décisions à la place de l'organe majoritaire. L'autorité judiciaire n'a pas vocation à se substituer à la majorité des copropriétaires qui demeure souveraine¹⁶⁰. Cette décision de justice reste opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut¹⁶¹.

Ici le principal enjeu est de définir la notion d'intérêt commun, qui est dépourvue d'un besoin de caractère d'urgence. La décision judiciaire sera donc dépendante de l'interprétation du juge. La saisine du juge permettra ainsi de lever les blocages résultants du refus de l'autre copropriétaire de prendre les décisions qui ne peuvent être adoptées selon les régimes dérogatoires sans une décision unanime¹⁶². Une des premières difficultés pour le copropriétaire sera de définir l'intérêt commun. Tout d'abord, son interprétation de la notion d'intérêt commun sera sûrement différente de celle du juge. Ainsi, s'il souhaite s'opposer à la décision, il devra être un minimum compétent ou devra faire appel à une personne compétente avant de saisir le juge, ce qui peut représenter un coût. Ensuite, la lourdeur du processus de contestation peut convaincre le copropriétaire subissant la décision unilatérale de ne pas agir et de laisser faire l'autre copropriétaire. Le tableau ci-dessous montre un aperçu du cheminement d'une contestation en justice si l'un des copropriétaires estime qu'il n'y a pas un intérêt commun à prendre cette décision. Nous nous plaçons dans le cas où le copropriétaire majoritaire dispose de plus des deux tiers des

¹⁵⁹ G. GIL, « Copropriété : Dispositions particulières à certaines copropriétés », *JurisClasseur Civil Code*, App. Art. 544 à 577, Fasc. 25, Septembre 2020, page 26

¹⁶⁰ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 439

¹⁶¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-21

¹⁶² P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », *Lexbase*, Edition n°806, Décembre 2019, Chapitre II.22.1

voix.

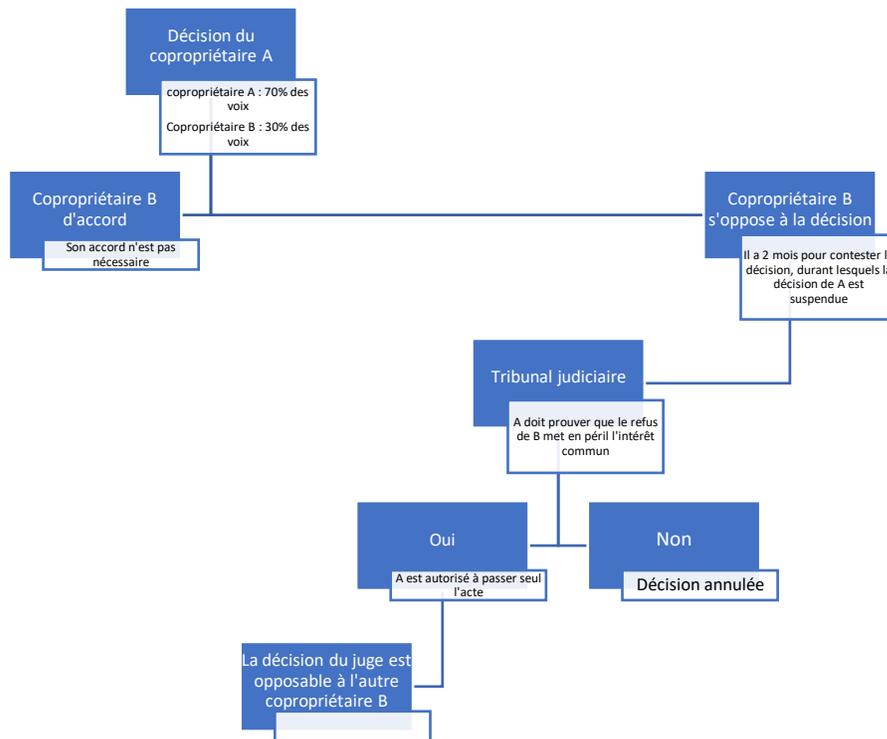


Figure 4: Mécanisme de contestation d'une décision unilatérale (production personnelle d'après l'ordonnance du 30 octobre 2019)

Ainsi, le copropriétaire subissant la décision a plusieurs opportunités de la bloquer. Tout d'abord en la contestant durant le délai des deux mois, mais aussi après que la décision soit autorisée par le juge car celle-ci lui reste opposable. Si de premier abord l'ordonnance du 30 octobre 2019 laisse penser que, du fait de la liberté offerte au copropriétaire majoritaire, le risque de blocage des copropriétés à deux sera diminué, il convient de nuancer ce propos. Les relations humaines entre les deux copropriétaires n'ont jamais été aussi importantes car si les deux sont en mauvais termes et décident de bloquer les décisions de l'autre en les contestant, la copropriété sera inactive ou dans le meilleur des cas, évoluera très légèrement au fur et à mesure des décisions de justice. Certaines de ces décisions, urgentes, pourront cependant, passer outre ce blocage d'un copropriétaire, mais toujours par l'intermédiaire du juge.

II.3.2.2 Le caractère d'urgence, la conséquence d'un échec de gestion de la copropriété

L'ordonnance du 30 octobre 2019 passe outre le principe de non-intervention de l'autorité judiciaire en transposant dans les copropriétés à deux les dispositifs d'urgence prévus en matière d'indivision dans le cas de blocages préjudiciables à la bonne administration de l'immeuble

collectif¹⁶³. En effet, lors d'une contestation de l'intérêt commun d'une décision, nous avons vu que l'autorité judiciaire n'a pas vocation à se substituer à la majorité des copropriétaires qui demeure souveraine¹⁶⁴. La notion d'urgence, quant à elle, relève du pouvoir souverain des juges du fond¹⁶⁵ et donc demeure variable et assujettie à l'appréciation du juge. Le caractère d'urgence, permet au président du tribunal judiciaire de prescrire ou d'autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun¹⁶⁶. Le texte permet au juge de se substituer à l'assemblée générale mais également au pouvoir décisionnaire de chacun des copropriétaires¹⁶⁷. Le caractère d'urgence n'aura donc pas à être mis en œuvre pour les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble puisque celles-ci peuvent être prises par chacun des copropriétaires quel que soit le nombre de voix dont il dispose¹⁶⁸. Ainsi, si le caractère d'urgence est démontré, le juge se substituera complètement aux copropriétaires. Si un blocage d'un tel degré se présente, il faut considérer que le régime des copropriétés à deux n'a pas eu l'effet escompté. Si l'ordonnance du 30 octobre 2019 a pour but de réduire les situations de blocages, elle prévoit tout de même des situations où les copropriétaires seraient incapables de s'entendre pour gérer leur copropriété. L'arrivée à une telle situation n'est que la conséquence d'un trop grand nombre d'occasions données au propriétaire non décisionnaire de bloquer n'importe quelle décision prise par l'autre. En effet la notion d'intérêt commun d'une décision, quand bien même définie par le juge, demeure opposable à l'autre propriétaire. Une décision d'intérêt commun bloquée par l'un des copropriétaires, et donc non appliquée, deviendra urgente et donc nécessitera l'intervention du juge. Le régime de la copropriété à deux, aura, dans cette situation, échoué dans son objectif d'augmenter l'autonomie de celle-ci et de réduire les blocages.

Si la gestion de la copropriété à deux copropriétaires par le juge semble être l'ultime recours, il reste le cas particulier de l'aliénation d'une partie commune par le copropriétaire majoritaire.

¹⁶³ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 439

¹⁶⁴ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *op. cit.*, page 439

¹⁶⁵ Cass. 3ème civ., 12 mai 1993, n°91-19.946 : Bull. Civ. III n°66

¹⁶⁶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-22

¹⁶⁷ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *op. cit.*, page 440

¹⁶⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-16

II.3.2.3 L'aliénation d'une partie commune comme dernier recours

L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil en matière d'indivision¹⁶⁹. Cela arrive en général lorsqu'il n'y a pas d'autre solution à un problème économique ou financier de la copropriété. L'aliénation peut donc être obtenue par le copropriétaire majoritaire de plus des deux tiers même si le refus du copropriétaire minoritaire ne met pas en péril l'intérêt commun. En revanche, la cession ne doit pas porter atteinte excessive aux droits du copropriétaire minoritaire¹⁷⁰. Il faudra que le copropriétaire en question fasse appel à un notaire qui demandera à l'autre copropriétaire s'il est d'accord avec cette aliénation de partie commune. S'il n'est pas d'accord, cela pourra aboutir de deux façons différentes. Le copropriétaire peut ne pas répondre, le notaire dressera alors un pv de carence. Si le copropriétaire répond négativement, le notaire dressera un pv de difficulté. Dans les deux cas, le notaire aura recours au juge pour demander une autorisation d'aliéner. Si celui-ci refuse, la procédure prendra fin tandis que s'il autorise l'aliénation, sa décision sera opposable par l'autre copropriétaire. La copropriété à deux n'est donc toujours pas autonome des avis de la justice dès qu'un blocage apparaît. Même si le juge donne son accord concernant l'autorisation d'aliéner, sa décision demeure opposable à l'autre copropriétaire. Ainsi, il est possible que même malgré une autorisation d'aliéner du juge, la situation problématique de la copropriété ne puisse être durablement résolue.

La gestion des situations de blocage est ici très inspirée du régime de l'indivision¹⁷¹. Si c'est une bonne chose concernant la quantité de jurisprudence du Code civil à disposition en matière d'indivision, c'en est une autre des avis de la dépendance au juge lors de situations de blocage. Il faudra voir, à l'usage, si le contentieux se réduit aussi aisément que les contraintes juridiques pesant sur les copropriétaires¹⁷². Cette ultime solution à un problème pécunier demeure tout de même dépendante de la justice. Il convient maintenant d'isoler certains cas de copropriétés laissés de côté par la réforme.

¹⁶⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-23

¹⁷⁰ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 30

¹⁷¹ Code Civil, Article 815-4, alinéa 1 et 3

¹⁷² G. CHANTEPIE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Editions Defrénois, Coll. Expertise Notariale 1^{ère} édition, Juin 2020, page 109

II.4 Certaines copropriétés laissées de côté

Jusqu'à l'ordonnance du 30 octobre 2019, il n'existait pas de régime dérogatoire applicable aux syndicats composés de deux copropriétaires. Ils étaient soumis, comme tous les autres syndicats, aux dispositions impératives du statut de la copropriété. Notamment au formalisme et aux pouvoirs de l'assemblée générale pour la prise de décisions pourtant considérées, par la pratique et la doctrine, inadaptées à ce type de copropriété où seul le consentement unanime des deux copropriétaires permet d'assurer la gestion de l'immeuble collectif¹⁷³. Ainsi, dans une copropriété à deux, chaque copropriétaire disposait d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possédait une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposait était réduit à la somme des voix des autres copropriétaires¹⁷⁴. Les deux copropriétaires se retrouvaient avec autant de voix l'un que l'autre et devaient donc prendre toutes les décisions à l'unanimité, faute de pouvoir dégager une majorité. D'une manière générale, si le nouveau régime des copropriétés à deux copropriétaires tente de résoudre ce problème, nous verrons que certains cas demeurent flous. En effet, le régime pose un problème dès lors qu'une indivision est propriétaire d'un lot de copropriété (II.4.1). De plus dans certains cas, les avantages du nouveau régime sont discutables et celui-ci peut être délaissé au profit d'autres solutions juridiques, tel que la division au sol (II.4.2) ou la volumétrie (II.4.3).

II.4.1 Un champ d'application du régime des copropriété à deux incomplet et flou

Les dispositions concernant le champ d'application du régime des copropriétés à deux copropriétaires suscitent quelques incertitudes notamment en présence d'un lot de copropriété qui appartient à plusieurs indivisaires. Diverses situations doivent être envisagées. D'abord celle d'un immeuble soumis au statut de la copropriété composé de trois lots comme l'illustre le schéma suivant : 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 copropriétaires¹⁷⁵ ?

¹⁷³ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10ème édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 433.

¹⁷⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 22 alinéa 2

¹⁷⁵ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 260

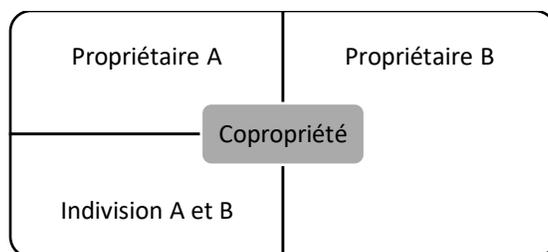


Figure 5: Organisation d'une copropriété entre un propriétaire A, B et une indivision entre A et B

Tout d'abord, il faut savoir que l'indivision n'a pas de personnalité morale¹⁷⁶. Dans le cas des copropriétés classiques, chacun des époux copropriétaires indivis d'un lot peut recevoir personnellement trois délégations de vote. L'époux copropriétaire et l'époux représentant l'indivision sont distingués¹⁷⁷. Ce qui veut dire que dans ce cas la distinction entre le propriétaire A représentant l'indivision et le propriétaire A est faite. Il y a donc plus de deux copropriétaires et les règles dérogatoires du régime des copropriétés à deux devraient donc être écartées dans cette situation¹⁷⁸.

Prenons maintenant le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété composé de deux lots : le premier lot appartenant à A et le deuxième lot appartenant aux propriétaires B, C et D en indivision comme le montre le schéma suivant.

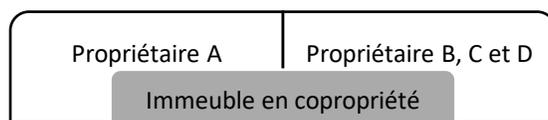


Figure 6: Organisation d'une copropriété entre un propriétaire A et une indivision entre des copropriétaires B, C et D

Comme vu ci-dessus, sans personnalité morale, l'indivision ne peut être qualifiée de copropriétaire. Par ailleurs, les indivisaires sont définis comme des personnes qui exercent de manière concurrente des droits de même nature sur un même bien. Ainsi on pourrait conclure que les copropriétaires B, C et D ont bien tous la qualité de copropriétaires¹⁷⁹. L'esprit de la réforme

¹⁷⁶ Cass. 3ème civ., 3 oct. 2007, n°06-16.716 : JurisData n° 2007-040632, Bull. Civ. 2007, III, n°165

¹⁷⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 22

¹⁷⁸ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 260

¹⁷⁹ P. CATALA, *L'indivision*, Defrénois, 1979, page 3

devrait conduire à retenir l'application du régime spécial des copropriétés à deux copropriétaires dans ce cas de figure, car les risques de blocages sont présents, dès lors que pour un même lot une seule personne peut exercer le droit de vote. L'indivisibilité du vote pour un même lot renforce cette analyse. Ici, les propriétaires B, C et D devraient se mettre d'accord, si l'on considère le régime des copropriétés à deux applicable, pour qu'un seul d'entre eux vote lors des assemblées générales. Avant même le début de l'assemblée générale pour voter les décisions importantes, des blocages pourraient apparaître lors du choix du propriétaire apte à voter. La même difficulté se posera lorsque l'un des deux lots appartient à des époux et constitue un bien commun. La communauté n'a pas la personnalité juridique, les deux époux en sont propriétaires¹⁸⁰.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 apporte une incohérence juridique lorsqu'il s'agit de savoir si le régime des copropriétés à deux est applicable ou non lorsqu'un lot est détenu par une indivision. D'un côté l'esprit de la réforme nous amène à considérer que le régime est applicable, de l'autre, l'indivision rend impossible la qualification des indivisaires de copropriétaires. D'autres cas particuliers sont laissés de côté par l'ordonnance du 30 octobre 2019, parmi eux, les maisons mitoyennes construites par exemple par les bailleurs sociaux.

II.4.2 La division parcellaire, une solution à privilégier au régime des copropriétés à deux dans le cas de maisons mitoyennes.

Avant l'ordonnance du 30 octobre 2019, dans le cas de maisons mitoyennes sous le régime de la copropriété, les deux copropriétaires de celles-ci devaient être constamment d'accord pour réaliser des modifications. Cette condition était la principale source de blocage du fait de la nécessité de l'unanimité des décisions au sein d'une copropriété de deux copropriétaires. Il devenait alors très compliqué de gérer correctement ces immeubles. La résolution de ces blocages nécessitait l'intervention d'un juge. L'annulation d'une décision pour cause d'abus de minorité, par exemple, nécessitait une intervention judiciaire. L'abus de minorité est un terme proche de celui d'abus de majorité et consiste à profiter de son statut minoritaire à des fins personnelles et contraires à celles de l'intérêt collectif, en bloquant une décision nécessitant l'unanimité. Une

¹⁸⁰ C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021, page 260

solution de dernier recours était de faire constater la carence de la copropriété par le juge qui résultait du conflit afin de mettre en place la procédure d'expropriation de l'immeuble¹⁸¹.

Avec l'ordonnance du 30 octobre 2019, les décisions votées à la majorité de l'article 24 peuvent être prises unilatéralement par le copropriétaire disposant de plus de 50% des voix, soit plus de 50% des quotes-parts des parties communes, et les décisions de l'article 25 pourront être prises par le copropriétaire disposant de plus des deux tiers des voix¹⁸². Certaines copropriétés à deux, du fait de leur configuration sont donc peu concernées par la réforme. Si la répartition des tantièmes est telle qu'aucun des copropriétaires ne détient la majorité (répartition parfaitement égalitaire), l'unanimité restera nécessaire pour les décisions relevant de la majorité simple de l'article 24¹⁸³. De même qu'à l'article 24, si la répartition des tantièmes est telle qu'aucun des copropriétaires ne détient plus des deux tiers des voix, l'unanimité restera tout autant nécessaire pour adopter les décisions relevant de l'article 25¹⁸⁴. De plus, les décisions telles que le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes nécessiteront dans tous les cas l'unanimité des copropriétaires.

Il convenait donc avant l'ordonnance de trouver des moyens de gestion autres que la copropriété pour gérer des maisons mitoyennes. La volumétrie pouvait être un moyen de gestion alternatif à la copropriété. Chaque équipement partagé était alors attribué à un des volumiers et son usage par l'autre était réglementé dans la convention de gestion. Cependant cette démarche demeurait moins sûre car peu encadrée juridiquement.

Une convention de gestion pouvait permettre la gestion de ce type d'immeuble. Cependant, la convention n'est pas attachée au bien, mais seulement aux propriétaires entre eux. Cela demandait alors des frais supplémentaires à chaque changement de propriétaire ce qui alourdissait une telle démarche.

L'indivision peut être appliquée à des maisons mitoyennes et ne nécessite pas de division. Chacune des deux maisons mitoyennes pourrait donc faire l'objet d'une jouissance privative par les deux indivisaires. En présence de seulement 2 indivisaires, les décisions importantes seraient

¹⁸¹ T. HANRYON, *Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence d'empiètements ou d'équipements communs*, Travail de fin d'étude, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2019

¹⁸² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-16

¹⁸³ C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020, page 25

¹⁸⁴ C. BIGUENET-MAUREL, *op. cit.*, page 25

donc soumises à l'accord unanime des intéressés. Les frais seraient quant à eux répartis en fonction des droits indivis de chacun des indivisaires. Cette solution économique d'un point de vue financier pose un souci d'indépendance. Sur le terrain, nous avons pu constater que la plupart des particuliers souhaitant acquérir une maison, le font dans un souci d'indépendance, c'est-à-dire que concrètement, l'acquéreur souhaite être propriétaire en totalité de son terrain et de sa maison. L'indivision dans le cas de maisons mitoyennes pose donc un souci sur ce point. Bien que les deux maisons soient dans la pratique indépendantes, en ne forçant aucun réel contact avec son voisin si ce n'est le minimum, l'aspect psychologique de ne pas être en possession totale de sa maison rend l'indivision peut attrayante aux yeux de l'acquéreur. De plus, l'indivision n'apporte pas de réelles avancées sur le plan juridique par rapport au statut de la copropriété car pour chaque décision, les indivisaires devront se mettre d'accord.

Il faut maintenant étudier si les différentes alternatives présentées ci-dessus sont toujours applicables depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019. En effet, le champ d'application de la copropriété des immeubles bâtis est modifié par l'ordonnance n°2019-1101 et plus particulièrement par son article 2 qui modifie et complète l'article 1 de la Loi du 10 juillet 1965. Cet article devient d'ordre public. La jurisprudence en avait consacré le principe depuis longtemps déjà¹⁸⁵. Dès lors qu'une partie de l'immeuble est à usage d'habitation le régime de la copropriété s'applique et devient donc incontournable. En effet, dans sa nouvelle rédaction, ce texte, qui a désormais un caractère impératif, établit une distinction nette (cardinale, pourrait-on dire) en distinguant parmi les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie par lots :

- ceux à usage total ou partiel d'habitation ;
- ceux à destination totale autre que l'habitation.

L'article 2 explicite d'emblée que la possibilité de déroger à l'application de la loi du 10 juillet 1965 est expressément réservée aux immeubles, aux groupes d'immeubles et aux ensembles immobiliers visés à l'article 1er, II.

¹⁸⁵ Cass. 3^{ème} civ., 30 janvier 2007, n°06-10.413 ; Cass. 3^{ème} civ., 13 avril 1988, Loyers et copr. 199 8, comm. 290 ; CE, 5 mai 1999, 2^{ème} et 6^{ème} sous sections réunies, n°158821

Il en résulte aussi que toute convention dérogatoire est exclue pour les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation désignés à l'article 1er, I¹⁸⁶. Une convention ne pourra pas être établie pour gérer les éléments communs entre deux maisons mitoyennes, seul le régime de la copropriété à deux pourra le faire.

Ainsi avec ces éléments, il convient d'analyser les cas de constructions de maisons mitoyennes après la réforme du droit de la copropriété. Dans notre cas, il s'agit de deux maisons accolées, appartenant par exemple à un bailleur social sur une seule et même parcelle. Celui-ci, souhaite les vendre de manière séparée à deux propriétaires différents dans un souci économique. Ces maisons ont un seul et même mur séparatif commun utile aux deux bâtiments. Deux solutions se présentent au bailleur social. La première est de réaliser une division foncière. Deux parcelles cadastrales seront créées, appartenant à deux propriétaires indépendants, avec division au sol selon l'axe du mur séparatif défini comme mitoyen entre les deux propriétés indépendantes. Ce mur sera régi par les règles du Code civil concernant la mitoyenneté¹⁸⁷. Rappelons que la mitoyenneté consiste dans le partage entre deux voisins de la propriété d'une clôture, matérialisée par un mur ou une haie¹⁸⁸ et que l'article 666 du Code civil indique que « *toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne* ». Ainsi, la mitoyenneté est un droit de propriété et n'est pas une servitude, elle fait partie des services fonciers entre voisins et le mur mitoyen en question n'est pas considéré comme un élément commun au sens de l'article 1 de la loi de 1965. Une division au sol sera donc possible et aboutira à la création de deux parcelles parfaitement indépendantes, qui peuvent être vendues séparément, le mur mitoyen se trouvant régi par les règles du code civil relatives à la mitoyenneté. La gestion de ce mur mitoyen se fera à l'aide des articles 653 à 673 du Code civil et ne nécessitera pas de création de convention de gestion. L'article 662 du Code civil insiste bien sur le fait que « *L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.* » De plus, « *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce*

¹⁸⁶ J. LAFOND, « Bâtiment unique, Mise en copropriété, Vérifications préalables », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Juillet 2020, page 26

¹⁸⁷ Code civil, Articles 653 à 673

¹⁸⁸ Dalloz, Fiches d'orientation Mitoyenneté, Avril 2021

*soit, même à verre dormant*¹⁸⁹ ». Ainsi, seuls les travaux sur le mur mitoyen se décideront à l'unanimité, et contrairement au régime de la copropriété à deux, chaque propriété sera indépendante. Ici le régime de la copropriété à deux sera évité au profit de la division au sol beaucoup plus attrayante pour le bailleur social comme pour les futurs propriétaires. Ceux-ci n'auront pas à subir la lourdeur d'une gestion d'une copropriété à deux pour uniquement gérer un mur en commun.

Cependant, s'il existe n'importe quel autre élément commun, en plus du mur séparatif, tel qu'une charpente commune ou un bout de terrain en commun, la division au sol ne sera pas possible. Ces éléments communs additionnels au mur mitoyen contraignent le bâtiment à être régi par le régime des copropriétés, l'article 1 de la loi de 1965 étant impératif. Un immeuble soumis au régime de la copropriété à deux sera donc créé sur une seule et même parcelle cadastrale. Les deux copropriétaires possèderaient chacun un lot de copropriété constitué de leur habitation respective et de quotes-parts des parties communes. Les parties communes seraient composées du mur de séparation (gros-œuvre commun utile aux deux copropriétaires) et de tous les autres éléments communs, ou alors de l'ensemble de l'ensemble du gros œuvre et des toitures, s'il est décidé de les mutualiser.

Cette obligation de mise en copropriété en présence d'éléments communs peut donner lieu à des situations incohérentes dans le cas des maisons mitoyennes. Il est rare que les maisons mitoyennes construites par les bailleurs sociaux soient très différentes l'une de l'autre. Ainsi, si elles ne sont pas identiques, leurs différences sont en général minimales. Si elles sont identiques, chaque copropriétaire aura 50% des quotes-parts des parties communes, et comme expliqué au début du II.4.2, il n'y aura pas de copropriétaire majoritaire et le régime des copropriétés à deux perdra tout son intérêt car chaque décision exigera l'unanimité. Les maisons mitoyennes construites peuvent aussi ne pas être identiques, du fait d'un jardin légèrement plus grand par exemple. L'incohérence du régime des copropriétés à deux est dans ce cas très visible car un copropriétaire peut devenir majoritaire du simple fait de son jardin légèrement plus grand. Le copropriétaire minoritaire, seulement du fait de ses quelques mètres carrés de jardin en moins, subira donc toutes les décisions unilatérales que l'article 24 de la loi de 1965 autorise à prendre le copropriétaire majoritaire.

¹⁸⁹ Code civil, Article 675

Un bailleur aura donc tout intérêt à privilégier la solution de la division foncière. Tout d'abord, une maison individuelle sera plus attractive pour la vente et sera plus facile à gérer de manière autonome et indépendante. De plus, pour des maisons supposées indépendantes, on comprend que les acquéreurs ne souhaitent pas avoir à discuter des moindres changements ou décisions avec leur voisin ni de les revoir chaque année s'il n'y a pas de travaux à prévoir. Dans ce cas d'étude, la mise en place du régime de la copropriété à deux créerait énormément de formalisme et de frais, alors que les parties communes qu'il faudrait gérer seraient très réduites (un mur séparatif commun et une charpente commune par exemple). En effet, tous les autres éléments peuvent être mis dans les parties privatives respectives de chacun comme la loi de 1965 en laisse la possibilité. Il est donc évident que la division foncière au sol avec gestion du mur séparatif sous le régime de la mitoyenneté sera privilégiée. Cependant le régime de la copropriété demeure obligatoire dès lors que des éléments communs sont présents. Le but, pour les vendeurs et les futurs propriétaires, est de tendre à une indépendance totale sans frais de gestion annuels, comme pour une maison individuelle classique. Dans le cas où la division au sol est possible, les seuls frais à prévoir concerneront un éventuel surélévement du mur pour agrandir l'une des deux habitations, ou la réparation du mur (qui normalement est exceptionnelle). Le nouveau statut du régime des copropriétés à deux, engendrant un certain formalisme et des coûts, même réduits, n'offre pas une meilleure alternative de gestion aux maisons mitoyennes.

Si la division au sol est préférée au régime de la copropriété à deux, nous allons voir qu'il peut en être de même pour la division en volume dans certains cas.

II.4.3 Le régime de la copropriété à deux laissé de côté au profit de la volumétrie

Le choix du régime de gestion d'une propriété n'est pas toujours évident. Si le régime de la copropriété peut paraître évident au premier abord, il convient de prendre en compte toutes les solutions possibles. Une alternative au régime de la copropriété peut être la division en volumes. « *La division en volumes ne répartit pas la propriété entre différents intervenants, mais scinde, divise le bien* » (N. Le Rudulier). Son intérêt est de créer des fractions autonomes d'un immeuble. Cependant, elle n'était pas un mode de gestion, mais avant tout un mode de division de l'immeuble jusqu'à la réforme du droit de la copropriété. L'ordonnance du 30 octobre 2019 ayant modifié la loi du 10 juillet 1965 a aussi modifié la vision de la division en volumes en lui permettant d'être

un mode de gestion des biens à part entière. Ainsi, les justifications de la mise en place d'une division en volumes les plus courantes peuvent être les suivantes :

- Lorsqu'une partie de l'immeuble appartient au domaine public qui ne peut donc être la propriété, même indivise, avec des propriétaires privés,
- L'hétérogénéité des destinations de l'immeuble (propriétaires ayant des contraintes de gestion incompatibles entre elles),
- La complexité de l'ensemble immobilier qui rend la mise en place de la copropriété compliquée,
- La volonté des futurs propriétaires de volumes de garder le plus possible leur indépendance vis-à-vis des autres propriétaires.

Il peut arriver de faire face à des cas où un client souhaite vendre des biens immobiliers en gardant un petit volume technique, généralement au sous-sol ou au rez-de-chaussée. La partie beaucoup plus importante de l'immeuble qu'il souhaite vendre est composée de locaux techniques, bureaux et habitations. Cette vente se justifie par la baisse du nombre de techniciens nécessaires sur les sites du client et par l'évolution de la technologie (par exemple les fils téléphoniques sont remplacés par la fibre). Le client a donc moins besoin de bureaux et les anciens locaux techniques sont trop grands désormais. Le but recherché est de valoriser son patrimoine plutôt que de laisser de grandes surfaces vides, situées en général dans des centres villes de moyennes et grandes villes. Le client, propriétaire de la totalité de l'immeuble, souhaite donc conserver le peu de locaux techniques nécessaires à son activité et se séparer du reste de l'immeuble. Une copropriété pourrait être possible en créant deux lots puis en vendant le plus grand. Dans ce cas cet immeuble serait soumis au régime des copropriétés à deux copropriétaires.

Il se trouve que ces locaux techniques, indispensables à l'activité professionnelle du propriétaire, nécessiteront des travaux et aménagement notamment sur les façades de sa propriété au fur et à mesure du temps. Dans une copropriété à deux, ces travaux seraient soumis à la majorité de l'article 24. Le copropriétaire ayant plus de 50%, voire plus des deux tiers des quotes-parts des parties communes dans ce genre de cas, pourrait donc décider unilatéralement de la réalisation de ces travaux¹⁹⁰. Le client, copropriétaire minoritaire possédant les locaux techniques, devient alors

¹⁹⁰ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 41-16

dépendant de l'autre copropriétaire et son activité professionnelle devient donc aussi dépendante de la volonté de l'autre copropriétaire. Les solutions offertes en cas d'abus de majorité ou de minorité demeurent alors les seuls recours pour le client pour résoudre les situations de blocage affectant le fonctionnement normal de cette copropriété¹⁹¹. Cela peut s'avérer coûteux en temps et en argent. Ainsi dans ce cas, la réforme de la copropriété vient empirer la situation du copropriétaire minoritaire. En effet, avant celle-ci, les voix du copropriétaire majoritaire auraient été ramenées à la somme de celles du minoritaire et les décisions se seraient prises à l'unanimité.

Dans le cas de la construction de plusieurs appartements dans ce 1^{er} étage, entraînant la création de nouveaux lots, et leur vente, la situation se compliquerait en sortant du régime des copropriétés à deux et en alourdissant la prise de décision. La copropriété devrait alors voter les décisions en assemblée générale sauf si le régime des petites copropriétés peut s'appliquer et alors les décisions pourraient être prises à l'unanimité au cours de réunion ou de consultation écrite.

À la vue de toutes ces difficultés, une division en volumes est alors envisageable, comprenant un certain nombre de servitudes. Avec un volume pour le client et un autre destiné à la vente, celle-ci permet au propriétaire du volume technique d'être propriétaire de son volume jusqu'au nu extérieur des façades, et ainsi de réaliser comme il le souhaite les travaux nécessaires. L'intérêt est ici de conserver l'indépendance des deux volumes. Une Association Syndicale Libre (ASL) ou une union des syndicats sera créée afin de gérer les dépendances entre les deux volumes. Si à l'intérieur du volume cédé, des appartements sont créés, il suffira pour le propriétaire de ce volume de créer une copropriété seulement à l'intérieur de celui-ci, conformément à l'article 1^{er} de la loi de 1965. Ainsi cette approche libérale avec cette division dite primaire écarte le doute d'un détournement du régime de la copropriété. Il est alors possible d'organiser plus librement l'immeuble afin de tendre vers l'indépendance recherchée et les blocages causés par le vote à l'unanimité et par les décisions unilatérales sont évités.

Cet exemple illustre bien le fait qu'un copropriétaire disposant de moins de 50% des voix devient spectateur de la gestion de sa copropriété, encore plus s'il dispose de moins d'un tiers des voix. C'est pourquoi certains préféreront gérer leur immeuble à l'aide d'une division en volumes plutôt qu'avec le régime des copropriétés à deux copropriétaires. C'est la nécessité d'une

¹⁹¹ D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10^{ème} édition, Dalloz Action, Décembre 2020, page 433

indépendance maximale qui motive le choix d'une volumétrie. Dans ce cas particulier, l'ordonnance du 30 octobre 2019 aggrave le problème en rendant le copropriétaire minoritaire encore moins indépendant et libre qu'avant la réforme. Il convient tout de même de rappeler que le régime de la copropriété est un régime codifié depuis très longtemps avec beaucoup de jurisprudence. Il est mieux encadré et plus sécurisé juridiquement que la volumétrie. Celle-ci est une méthode non codifiée issue de la pratique, contrairement à la copropriété. Ainsi, dans cette situation, la réforme du droit de la copropriété ne change pas la préférence du client pour la volumétrie, au contraire, le conforte dans sa préférence.

Ainsi, le flou subsistant quant à la compatibilité des régimes et la complexité de contestation des décisions, qui si elles sont unilatérales, seront plus susceptibles de donner lieu à des contentieux, peuvent décourager l'accès au régime de la copropriété à deux copropriétaires. Pour des cas d'indivision propriétaire d'un lot de copropriété, le champ d'application du régime des copropriétés n'est pas clair et demeure incomplet. De plus, pour certains cas particuliers, le régime de la copropriété, et notamment celui des copropriétés à deux copropriétaires, n'est pas le plus adapté. L'ordonnance du 30 octobre 2019 n'a pas beaucoup amélioré la situation pour les cas évoqués. Les différences sont minimales entre la gestion d'un immeuble indivis et celle d'un immeuble en copropriété à deux copropriétaires. En effet, la technique de la législation par référence a beaucoup été utilisée ici. Cela permet d'avoir l'expérience des textes et donc de pouvoir utiliser la jurisprudence de l'indivision pour les cas de copropriétés à deux. Une reformulation des textes, et donc une interprétation différente des textes est donc évitée. Par exemple, l'article 41-23 de la loi de 1965 fait même directement référence au code civil. La proximité entre le régime des copropriétés à deux et le régime de l'indivision montre un manque d'évolution juridique. Au lieu de créer un régime nouveau, répondant à des problématiques connues, le législateur se contente de seulement adapter le régime de l'indivision à une copropriété composée de deux copropriétaires sans réellement proposer d'avancée à la hauteur des problèmes rencontrés. La plus grosse différence entre ces deux régimes est finalement que l'indivision est considérée comme une situation temporaire contrairement à la copropriété.

Conclusion

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a énormément réformé le régime de la copropriété dans sa globalité. L'un des changements majeurs est son article 2 qui modifie et complète l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 et qui impose le régime de la copropriété dès lors qu'une partie de l'immeuble est à usage d'habitation. Elle a renforcé le statut du syndicat des copropriétaires et a facilité le processus décisionnel au sein des copropriétés. Par ailleurs, elle a permis de clarifier le régime du contrat de syndic, de renforcer ses obligations et de faciliter la réalisation des travaux en copropriété. Elle a aussi pris en compte le problème de l'absentéisme constaté lors des assemblées générales, en facilitant le vote par correspondance et en rendant possible un deuxième vote dès lors qu'une décision ne recueille pas une majorité nécessaire mais suscite l'adhésion d'une portion non négligeable de copropriétaires¹⁹². L'une de ses principales thématiques a été la question de la différenciation du statut applicable aux copropriétés en fonction de leur taille. Son ambition était de « *remédier aux blocages inhérents aux copropriétés à deux, tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour les décisions les plus importantes. Il est proposé de déroger à certaines règles inadaptées ou trop rigides du statut de la copropriété en faisant appel à certaines règles de l'indivision* »¹⁹³. Les nouveaux régimes des copropriétés à deux et des petites copropriétés permettent une gestion mieux adaptée. Dans le cas des copropriétés à deux, la simplification des procédures de prise de décision offre la possibilité d'une gestion rapide et réactive permettant d'éviter des situations conduisant à des « impasses » de gestion. De plus, un grand nombre de conflits possibles dans le cas des copropriétés à deux où les copropriétaires ont des quotes-parts différentes sont évités. Cependant, cette réforme du régime de la copropriété laisse une note plutôt mitigée dans le cas des copropriétés à deux copropriétaires. Malgré la réforme, certaines sources de blocage et certains freins à la mise en place d'un tel régime de gestion persistent. Dans le cas où les copropriétaires disposent de chacun 50% des voix, alors la règle initiale de l'unanimité refait surface. Il reste aussi les cas limites où la répartition des voix ne permet pas de dégager une majorité des deux tiers des voix, ce qui impose de revenir à l'unanimité

¹⁹² Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2021, page 508

¹⁹³ Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal officiel de la république française, 31 octobre 2019, page 12

des voix pour prendre une décision¹⁹⁴. L'ordonnance du 30 octobre 2019 tente, à juste titre, de résoudre les blocages au niveau de la prise de décision. Cependant, ceux-ci sont possiblement reportés plus tard dès lors qu'une contestation sera faite. En effet, dans sa rédaction, l'ordonnance incite beaucoup trop à la solution judiciaire. Un automatisme entre désaccord et contestation judiciaire est insinué trop fortement au lieu d'encourager les copropriétaires à régler leurs problèmes à l'amiable avant de contester la décision de l'autre juridiquement.

De plus, un flou subsiste en matière de contestation pour les décisions prises hors assemblée générale. Le manque d'information, particulièrement si la décision amène des conséquences graves telles que la modification de la répartition des charges peut être plus qu'embêtant. Des précisions sur le régime de contestation sont donc indispensables¹⁹⁵, d'autant plus que ces règles de contestation sont prévues pour les décisions unilatérales. Au risque d'immobilisme, le législateur a préféré le risque d'abus, par l'adoption de ce qui pourrait être appelé « la loi du plus fort ». Toutefois, afin de tempérer les risques nouveaux de ce régime, le juge se voit doté de pouvoirs renforcés¹⁹⁶. Finalement le copropriétaire minoritaire a le choix de subir les décisions de l'autre ou d'aller en justice pour essayer de faire annuler une décision, ce qui peut être décourageant dans une petite copropriété à deux.

Cette réforme du régime de la copropriété est très récente, peu d'informations et de retour par les professionnels du sujet sont disponibles, et il est donc délicat et trop tôt pour juger de son bon fonctionnement dans la pratique. Il faudra voir de quelle manière les praticiens et les copropriétaires vont s'emparer de ces nouveaux mécanismes¹⁹⁷. L'esprit de la réforme, visant à « *remédier aux blocages inhérents aux copropriétés à deux* »¹⁹⁸, permet en effet de remédier à ces blocages en amont en permettant malgré tout une prise de décision, mais en prenant le risque de reporter ces blocages en aval de celle-ci. Les textes régissant les petites copropriétés laissent une

¹⁹⁴ Union Nationale des Géomètres-Experts, *Réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance du 30 Octobre 2019*, Support de formation, Décembre 2020

¹⁹⁵ P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », Lexbase, Edition n°806, Décembre 2019, chapitre 1.2

¹⁹⁶ P-E. LAGRAULET, *op. cit.*, chapitre 2.11

¹⁹⁷ C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés. Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », Loyers et copropriété n°11 dossier 8, Février 2020, page 6

¹⁹⁸ Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal officiel de la république française, 31 octobre 2019

fâcheuse impression d'inachèvement¹⁹⁹. Les imprécisions et les «blancs» de cette réforme, sont, en l'état, les principales sources de contentieux, et il faudra y remédier le plus rapidement possible. Le législateur a cherché à équilibrer la gouvernance dans le régime général en permettant le transfert de certains pouvoirs de l'assemblée au conseil syndical et en renforçant les pouvoirs de contrôle du président du conseil. Il est donc étonnant de constater, qu'en même temps, ce même législateur a créé un régime dérogatoire, concernant près du quart des copropriétés, dans lequel le conseil syndical n'est plus obligatoire²⁰⁰.

Les rédacteurs de l'ordonnance ont, s'agissant des syndicats composés de deux copropriétaires, tenté de résoudre une équation insoluble : maintenir ces copropriétés dans le statut commun et favoriser la prise de décision en dérogeant considérablement à ce statut. Il faudra apprécier la simplification espérée dans l'usage quotidien qu'en feront les copropriétaires²⁰¹ car finalement, les blocages dépendront plus de l'entente entre copropriétaires et de leur usage du régime que de la réforme en elle-même. Ce sujet reste très nouveau, la jurisprudence, en partie impactée par le contexte sanitaire actuel, reste très succincte, et ces nouveautés législatives et réglementaires devront continuer à être étudiées. L'ordonnance du 30 octobre 2019 réformant le régime de la copropriété reste une bonne avancée, le régime parfait de gestion ne pouvant se rédiger en une seule itération.

Avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé à 2050 par la future loi climat et résilience, l'habitat et le tissu urbain seront amenés à se densifier. L'opération BIMB (Build In My Backyard, construire dans mon jardin) offrant la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement va aussi dans ce sens. La densification se fera par des immeubles collectifs, et ainsi, de plus en plus de copropriétés seront créées. Le régime de la copropriété est un régime très utilisé et qui sera donc amené à l'être encore plus et il faudra sûrement continuer à l'améliorer.

¹⁹⁹ J. LAFOND, « Petites copropriétés : la consultation des copropriétaires », *Loyers et Copropriété* n° 10, Octobre 2020, page 22

²⁰⁰ P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », *Lexbase*, Edition n°806, Décembre 2019, chapitre 1.1

²⁰¹ G. CHANTEPIE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Editions Defrénois, Coll. Expertise Notariale 1^{ère} édition, Juin 2020, page 111

Bibliographie

I. Ouvrages universitaires, manuels

- P. CATALA, *L'indivision*, Defrénois, 1979.
- C. ATIAS et J.M. ROUX, *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Coll. Guides Edilaix, 2017.
- J.M. ROUX, *La copropriété sur ordonnance - La réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Editions Edilaix, Décembre 2019.
- D. TOMASIN, P. CAPOULADE, J.M. ROUX et F. BAYARD-JAMMES, *La copropriété*, 10^{ème} édition, Dalloz Action, Décembre 2020.
- G. CHANTEPIE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Editions Defrénois, Coll. Expertise Notariale 1^{ère} édition, Juin 2020.
- C. BIGUENET-MAUREL, *Réforme de la copropriété : ordonnance du 30 octobre 2019*, Editions Francis Lefebvre, Avril 2020.
- J.M. ROUX, *La réforme du droit de la copropriété : loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 mis à jour de l'ordonnance du 30 octobre 2019 et du décret du 2 juillet 2020 : classement thématique*, Editions Edilaix, Août 2020.
- C. COUTANT-LAPALUS, G. GIL, J. LAFOND, A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021.
- Code de la copropriété, Dalloz, 2021 (Code éditeur).
- Code de la copropriété, Lexis Nexis, 2021 (Code éditeur).
- Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2021.

II. Articles de revues universitaires et Encyclopédies juridiques

- V. PICARD, « Adapter la loi du 10 juillet 1965 aux immeubles ne comprenant que deux copropriétaires », *Loyers et copropriété.*, n° 12, étude 16, Décembre 2012.
- P-E. LAGRAULET, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », *Lexbase*, Edition n°806, Décembre 2019.

- C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés. Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », Loyers et copropriété n°11 dossier 8, Février 2020.
- J. LAFOND, « Bâtiment unique, Mise en copropriété, Vérifications préalables », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Juillet 2020.
- G. GIL, « Copropriété : Dispositions particulières à certaines copropriétés », JurisClasseur Civil Code, App. Art. 544 à 577, Fasc. 25, Septembre 2020.
- J. LAFOND, « Petites copropriétés : la consultation des copropriétaires », Loyers et Copropriété n° 10, Octobre 2020.
- J. LAFOND, « Copropriétés à statut spécial, petites copropriétés, copropriétés à deux personnes », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Novembre 2020.
- G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », Jurisclasseur Copropriété, Fasc. 106-50, Mars 2021.

III. Mémoires, Travaux universitaires

- O. ROUILLIER, *La division en volumes est-elle la solution face aux difficultés de la copropriété à deux ?*, Travail D.P.L.G, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2016.
- B. TARDY, *La copropriété à deux personnes*, Mémoire en droit notarial, Université de Bourgogne, 2017.
- T. HANRYON, *Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence d'empiètements ou d'équipements communs*, Travail de fin d'étude, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2019.
- P-Y LACOSTE, *Les apports de la réforme de la copropriété*, Travail de fin d'étude, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2020.

IV. Revues professionnelles

- J-F. DALBIN et O. CAZAUX, *Droit de la copropriété : évolutions notables*, Revue Géomètre numéro 2177, Février 2020, page 32 à 47.
- J. LAURENT, *Les dispositions particulières à certaines copropriétés dans l'ordonnance du 30 octobre 2019*, AJDI 2019. 877, Janvier 2020.

- Vincent PICARD, « Trois catégories de servitudes en copropriété », Revue Géomètre numéro 2010, Décembre 2004, page 42-43.

V. Documentations institutionnelles

- Ministère de la justice, *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal officiel de la république française, 31 octobre 2019.
- Agence nationale de l'habitat, *Synthèse Région Nouvelle-Aquitaine*, Registre de copropriété, Données du 31/03/2021.
- GIP Mission de recherche Droit et Justice, *Les temps de justice*, Données de 2001 à 2007

VI. Textes législatifs et réglementaires, réponses écrites, propositions de loi, etc.

Codes :

- Code Civil

Lois :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Ordonnance :

- Ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

Décrets :

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété.

VII. Jurisprudence

Juridiction suprême :

- CE, 5 mai 1999, 2^{ème} et 6^{ème} sous sections réunies, numéro 158821.

Juridictions judiciaires :

Cour de cassation :

- Cass. 3^{ème} civ., 13 novembre 2013, n°12-12.084, D. 2698, obs. Y. ROUQUET.
- Cass. 3^{ème} civ., 25 avril 2005, Administer juillet 2006, p.56, obs. J.-R. BOUYEURE.
- Cass. 3^{ème} civ., 14 juin 2000, Loyers et copr. 200, comm. 239.
- Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 1993, n°91-19.946 : Bull. civ. III n°66
- Cass. 3^{ème} civ., 13 avril 1988, n°86-19.171, Loyers et copr. 199 8, comm. 290.
- Cass. 3^{ème} civ., 27 mai 1974, n°73-10.888 : Bull. civ. III n°223
- Cass. 3^{ème} civ., 30 janvier 2007, n°06-10.413
- Cass. 3^{ème} civ., 3 oct. 2007, n°06-16.716 : JurisData n° 2007-040632, Bull. civ. 2007, III, n°165

VIII. Dossiers et documents professionnels

- Ordre des Géomètres-Experts, *La copropriété après la LOI ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019*, Support de formation, Avril 2020.
- Union Nationale des Géomètres-Experts, *Réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance du 30 Octobre 2019*, Support de formation, Décembre 2020.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Loi ELAN : ce qui change en copropriété*, Décembre 2018.

IX. Entretiens

- Entretien avec le responsable de la gestion immobilière d'un grand opérateur de télécommunications en Nouvelle-Aquitaine.

X. Webographie

- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/decrets-dapplication-de-la-loi-elan>, Consulté le XXXXXXXX [il est possible que le pdf téléchargé ici s'inscrive plus dans la rubrique Documents institutionnels]
- Agence nationale de l'habitat, <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/statistiques>, Consulté le XXXXXXXX

- GIP Mission de recherche Droit et Justice, <http://www.gip-recherche-justice.fr/>
- Immobilier | Les petites copropriétés et copropriétés à deux, https://www.youtube.com/watch?v=HrlQfV_YNBo&list=PLYIJXKSdqStK_HGh6NzK_kueCJAe7zsIaO&index=9&ab_channel=CnamPaysdeLaLoire (Interview filmée)

Table des annexes

Annexe 1 : Similitude entre l'ordonnance du 30 octobre 2019 et le Code civil en matière d'indivision	p.66
---	------

Liste des figures et tableaux

Figure 1: Répartition des copropriétés par nombre de lots principaux ¹⁷	10
Figure 2: récapitulatif des décisions pouvant être prises unilatéralement en fonction des tantièmes du copropriétaire (production personnelle d'après l'ordonnance du 30 octobre 2019).....	23
Figure 3: Organisation du statut juridique des copropriétés	25
Figure 4: Mécanisme de contestation d'une décision unilatérale (production personnelle d'après l'ordonnance du 30 octobre 2019)	42
Figure 5: Organisation d'une copropriété entre un propriétaire A, B et une indivision entre A et B	46
Figure 6: Organisation d'une copropriété entre un propriétaire A et une indivision entre des copropriétaires B, C et D	46

Annexe 1

L. 1965, article 41-21 : *Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, 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. 7 L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.*

Code civil, article 815-5 : *Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.*

L. 1965, article 41-22 : *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.*

Code civil, article 815-6 : *Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.*
(...)

L. 1965, article 41-23 : *L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.*

Code civil, article 815-5-1 : (...) *Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis. Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal. Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision. L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des*

indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2021

RESUME

Les récentes modifications apportées à la loi de 1965 et à ses décrets d'application (en particulier la loi ELAN, l'ordonnance du 30 oct. 2019 et ses décrets d'application de 2019 et 2020), ont sensiblement modifié un certain nombre de dispositions juridiques, jusqu'à présent contraignantes pour les copropriétés à deux, afin notamment d'en simplifier la gestion. Une critique récurrente qui était formulée à ces copropriétés à deux était l'inadaptation des règles classiques de la copropriété à leurs situations spécifiques. La question se pose néanmoins de savoir si les modifications apportées par le législateur vont véritablement permettre d'améliorer la situation et la gestion de ce type de copropriétés. La réforme du régime de la copropriété apporte beaucoup de simplicité et de rapidité de gestion aux copropriétés à deux et elle leur permet d'éviter des situations conduisant à des « impasses » de gestion. Néanmoins, cette réforme a des limites, et si certains problèmes ne sont pas résolus, d'autres sont même apparus.

SUMMARY

The recent modifications to the law of 1965 and its application decrees (in particular the ELAN law, the ordinance of October 30, 2019 and its application decrees of 2019 and 2020), have significantly modified a certain number of legal provisions, which until now were restrictive for two-owner co-ownerships, in order to simplify their management. A recurring criticism of these two-owner co-ownerships was that the classic rules of co-ownership were not adapted to their specific situations. However, the question arises as to whether the modifications made by the legislator will really allow for the improvement of the situation and management of this type of co-ownership. The reform of the co-ownership system brings a great deal of simplicity and speed to the management of two-family co-ownerships and allows them to avoid situations leading to management "dead ends". Nevertheless, this reform has its limits, and if some problems have not been solved, others have even appeared.