

---

<https://www.anil.org/parole-expert-logement-petite-copropriete/>

---

Accueil / Parole d'expert / Copropriété / Les petites copropriétés : quelles sont les règles à connaître ?

# Les petites copropriétés : quelles sont les règles à connaître ?

À jour au 12 octobre 2021

**Des règles spécifiques s'appliquent aux petites copropriétés depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020. Plus souples, elles ont vocation à s'adapter aux particularités des petites copropriétés et des copropriétés composées de deux copropriétaires. Qu'est-ce qu'une petite copropriété ? Quelles sont les différences avec une copropriété "classique" ?**

## Qu'est-ce qu'une petite copropriété ?

Les petites copropriétés :

- comportent au **maximum cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces** (sans comptabiliser les lots annexes comme les caves ou les parkings par exemple)

ou

- disposent d'un **budget prévisionnel** (c'est-à-dire les dépenses liées à son entretien courant) moyen **inférieur à 15 000 euros** sur les trois années.

Les **copropriétés à deux** sont celles dont les lots, quel que soit leur usage, sont répartis entre deux copropriétaires.

## Quelles sont les différences avec une copropriété "classique" ?

Les règles générales qui concernent l'ensemble des [copropriétés](#) restent applicables.

Une petite copropriété doit par exemple :

- avoir un [règlement de copropriété](#) ;
- être gérée par un [syndic](#), professionnel ou non ;
- établir un budget prévisionnel pour [les charges](#) liées au fonctionnement et à l'entretien courant de la

copropriété.

Mais **certaines règles spécifiques s'appliquent également** :

- la mise en place d'un [conseil syndical](#) est **facultative** ;
- la **comptabilité** de la copropriété est **simplifiée** ;
- les prises de **décisions** sont **facilitées**.

### Le saviez-vous ?

Les règles spécifiques aux petites copropriétés et aux copropriétés à deux ont été introduites par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et [le décret du 2 juillet 2020, pris en application de la loi ELAN](#).

## Comment les décisions sont-elles prises ?

Les décisions relatives à la gestion et à l'entretien de la copropriété sont prises :

- en [assemblée générale des copropriétaires](#), obligatoire au moins une fois par an, notamment pour voter le budget prévisionnel et l'approbation des comptes ;
- via une consultation informelle des copropriétaires (écrites ou dans le cadre d'une réunion, sans convocation) organisée par le syndic.

Cette consultation peut :

- être demandée par un copropriétaire ou par le syndic ;
- porter sur toute question autre que l'approbation des comptes et du budget prévisionnel.

Pour être valable, **les décisions prises** dans le cadre d'une consultation doivent être **approuvées à l'unanimité des copropriétaires**.

## Quelles sont les règles pour les copropriétés à deux ?

Lorsque le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, la copropriété bénéficie des règles générales applicables à toutes les règles spécifiques aux copropriétés à deux.

Dans les copropriété à deux, par exemple, **les décisions peuvent être prises** :

- **en assemblée générale**, avec des règles de majorités assouplies pour faciliter le vote (obligatoire au moins une fois par an, notamment pour voter le budget prévisionnel et l'approbation des comptes) ;
- **dans le cadre d'une consultation informelle**, avec les mêmes conditions de majorités simplifiées qu'en assemblée générale ;
- **par chaque copropriétaires seul**, lorsqu'elles sont nécessaires à la conservation de l'immeuble, à condition de prévenir l'autre et de lui justifier le coût de la dépense.