



La copropriété à deux têtes

Fiche pratique publié le **13/09/2022**, vu **17474 fois**, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

Cette copropriété dans laquelle les voix sont réparties entre deux copropriétaires pose très souvent des problèmes de blocage et des difficultés de gestion que la loi ELAN a tenté de résoudre.

Il s'agit d'une copropriété dans laquelle les voix sont réparties entre deux copropriétaires, même s'ils ont chacun plusieurs lots.

La copropriété « à deux têtes » pose très souvent des problèmes de blocage et des difficultés dans l'administration des parties communes.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a tenté d'alléger la gestion de ces copropriétés et de trouver des solutions aux dysfonctionnements de ce régime.

1. En ce qui concerne les décisions à prendre pour la copropriété

En principe, en droit de la copropriété, toutes les décisions doivent être prises en assemblée générale sans quoi elles ne sont pas valables.

Pour les copropriétés à deux, il est possible, pour les deux copropriétaires, de se réunir sans respecter le formalisme de l'assemblée générale. Les décisions qui seront prises lors de cette réunion « informelle » seront listées dans un document signé par les copropriétaires et répertorié dans le registre des procès-verbaux d'assemblée générale.

Mais, l'ordonnance de 2019 va encore plus loin, chacun des copropriétaires peut décider seul des mesures conservatoires pour la copropriété (travaux conservatoires, par exemple).

Il devra se charger de leur exécution et devra obligatoirement notifier à l'autre copropriétaire la nature et le coût de ces travaux. L'autre copropriétaire pourra alors contester ces mesures dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Pendant ces deux mois, durant lesquels une contestation peut être élevée, sauf urgence, les travaux sont suspendus.

Lorsque le second copropriétaire refuse, pour éviter une situation de blocage, le premier copropriétaire peut saisir le tribunal pour se faire autoriser à réaliser les travaux lorsque ceux-ci sont nécessaires et qu'ils sont dans l'intérêt de la copropriété.

Le juge peut effectivement autoriser : un acte nécessitant le consentement de l'autre copropriétaire dont le refus met en péril l'intérêt de la copropriété, des mesures urgentes pour la copropriété ou la vente d'une partie commune lorsque le copropriétaire demandeur détient deux tiers des voix, au moins.

Un des deux copropriétaires peut aussi saisir le juge pour être autorisé à percevoir des débiteurs du syndicat des copropriétaires ou de l'autre copropriétaire une provision pour faire face aux besoins urgents.

Pour l'approbation des comptes ou pour le budget prévisionnel, il faudra cependant une réunion des copropriétaires.

Pour les règles de majorité, celles-ci ont été simplifiées pour les copropriétés à deux :

- Toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 24 peuvent être prises par le copropriétaire majoritaire
- Toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 25 peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix

Bien entendu, le copropriétaire minoritaire pourra toujours contester les décisions prises lorsqu'il s'y est opposé.

Par exemple, la Cour de cassation a eu récemment l'occasion d'annuler une décision d'assemblée générale, dans une copropriété à deux, sur le fondement de l'abus de majorité, le copropriétaire majoritaire ayant refusé des travaux qui étaient dans l'intérêt de la copropriété (Cour de cassation, Chambre civile 3, 22 octobre 2020).

Un abus de minorité peut aussi exister pour les décisions relevant de la majorité de l'article 25 ou 26.

2, En ce qui concerne le copropriétaire - syndic

La désignation d'un syndic reste obligatoire dans les copropriétés à deux.

Il arrive fréquemment qu'un des deux copropriétaires soit nommé syndic bénévole. Plusieurs difficultés peuvent se poser.

Tout d'abord, concernant la gestion, le copropriétaire peut ne pas être à même de s'occuper de toute la gestion de la copropriété.

En principe, le syndic ne peut pas se faire substituer dans sa mission. Mais exceptionnellement pour ces copropriétés, la loi autorise le syndic bénévole à solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire pour l'autoriser à déléguer certaines tâches.

Autre difficulté, le copropriétaire syndic est parfois le mauvais payeur de la copropriété. Or, l'action en recouvrement de charges doit, en principe, être exercée par le syndic. La copropriété se retrouvait alors dans une nouvelle situation de blocage. Aujourd'hui, l'autre copropriétaire peut exercer l'action en recouvrement.

Lorsqu'il n'y a pas de syndic, (ou qu'il y a carence) chaque copropriétaire peut exercer l'action en recouvrement.

Enfin, ce n'est plus seulement le syndic dans ces copropriétés, qui a le pouvoir de convoquer l'assemblée générale. Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre ou peut solliciter la tenue d'une réunion.

Notre cabinet est à votre disposition pour vous assister dans la gestion de toutes les difficultés posées par une copropriété à deux.