

Pascaline Déchelette-Tolot & Valérie Hardouin (LPA-CGR) : « les impacts du Covid-19 et de l'état d'urgence sanitaire sur la vie des copropriétés »

CHRONIQUES LOGEMENT le 03 Avr 2020



Dans le contexte de l'épidémie du Covid-19 et de l'état d'urgence sanitaire, de nombreuses copropriétés ont été contraintes de reporter la tenue de leurs assemblées générales annuelles, pourtant indispensables à leur bon fonctionnement. Pascaline Déchelette-Tolot et Valérie Hardouin, respectivement avocate associée et avocate collaboratrice au sein du cabinet LPA-CGR, font le point sur les conséquences de cette situation sur les mandats de syndic et sur les règles applicables à la poursuite de la vie des copropriétés...

En cette période de confinement, d'interdiction de sortir de son domicile sauf urgences déterminées, il est **impossible pour un syndic de procéder à la tenue d'une**

assemblée générale de copropriété, sauf à ce qu'ait déjà été mis en place un système de **visioconférence** conforme aux exigences du décret du 27 juin 2019, pris en application de la loi Elan du 23 novembre 2018, qui permet la tenue des assemblées générales à distance.

Cette période d'urgence sanitaire coïncide avec la période habituelle des assemblées générales souvent tenues au printemps, ce qui peut poser des difficultés, notamment lorsque l'assemblée générale est amenée à voter le renouvellement du mandat du syndic si son contrat vient à expiration ou la désignation d'un nouveau syndic.

En effet, en l'absence d'un tel vote, le syndicat des copropriétaires se trouverait dépourvu de syndic et, donc, de représentant légal, ce qui ne permettrait pas à la copropriété de fonctionner régulièrement.

Pour pallier cette difficulté et assurer la continuité de la gestion des copropriétés, des mesures s'imposaient.

Dans un premier temps, le ministère de la Justice avait préconisé le recours à l'article 47 du décret du 17 mars 1967 permettant à toute personne intéressée de faire désigner, sur requête, un administrateur provisoire par le président du Tribunal Judiciaire pouvant ainsi assurer l'intérim jusqu'à la levée de l'état d'urgence sanitaire (DACs, note du 13 mars 2020).

Ce n'est finalement pas la solution retenue par le gouvernement pour gérer les difficultés relatives à la désignation des syndics. L'article 22 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et **aux contrats de syndic de copropriété** précise les modalités applicables.

La continuité des contrats de syndics renouvelés

Les contrats de syndic qui expirent ou ont expirés entre le 12 mars et le 25 juin 2020 :

Selon l'ordonnance, les contrats de syndics qui expirent ou ont expirés pendant la **période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à**

compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (25 juin 2020) seront renouvelés dans les mêmes termes. Cela, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Cette assemblée générale interviendra au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire mentionné à l'article 1er. Selon l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de deux mois à compter du 24 mars 2020, le renouvellement devrait donc s'arrêter au 25 novembre 2020.

A noter qu'il s'agit d'une mesure exceptionnelle qui vient déroger aux dispositions de l'article 1102 qui pose le principe de la liberté contractuelle, du deuxième alinéa de l'article 1214 du Code Civil qui fixe les règles de renouvellement d'un contrat à durée déterminée et des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 en vertu desquelles le contrat de syndic est un contrat à durée déterminée, non susceptible de renouvellement par tacite reconduction.

Les dispositions exceptionnelles de l'ordonnance ne sont pas applicables lorsque l'assemblée générale réunie avant le 26 mars 2020, a désigné un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020.

Les contrats de syndics qui ont expiré avant le 12 mars 2020 :

La question se pose pour les mandats de syndics qui ont expiré avant le 12 mars 2020 et appelés à être renouvelés lors d'une assemblée générale qui aurait dû se tenir pendant la période d'urgence sanitaire et dont la tenue a été annulée.

Selon la doctrine, il faudrait considérer que le syndicat des copropriétaires est alors dépourvu de syndic et, donc, de représentant légal. Il faudrait alors, sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, solliciter la désignation d'un administrateur provisoire ou qu'un copropriétaire convoque une assemblée générale aux fins de désignation d'un syndic en application de l'article 17 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965.

Se posera la difficulté de la tenue de l'assemblée générale.

Les contrats de syndic qui expirent le 30 juin 2020 :

Dans de nombreuses copropriétés, le mandat du syndic prend fin le 30 juin. Il sera donc hors champs d'application de l'ordonnance puisque seuls les contrats de syndic qui expirent ou ont expirés pendant la **période comprise entre le 12 mars 2020 et le 25 juin 2020 seront renouvelés.**

Si l'état d'urgence sanitaire prend fin à la date annoncée, c'est-à-dire le 24 mai 2020, les syndicats concernés devront prendre les mesures nécessaires pour convoquer l'assemblée générale amenée à se prononcer sur le vote du contrat de syndic ou son renouvellement entre cette date et le 25 juin 2020, en prenant soin de respecter le délai de 21 jours applicable en droit de la copropriété.

Les syndicats concernés devront être diligents et préparer rigoureusement leurs convocations pendant la période de confinement.

Ceux-ci disposent, tout de même, d'une marge de manœuvre puisque l'ordre du jour des assemblées générales ainsi convoquées pourra être uniquement relatif aux questions essentielles concernant le renouvellement du contrat de syndic, l'approbation des comptes et la désignation des membres du conseil syndical si nécessaire. Une assemblée générale postérieure pourra être convoquée pour les autres questions touchant à la vie de la copropriété (vote de budgets, travaux...).

En outre, l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 24 mai ne veut pas dire confinement jusqu'au 24 mai, certains prévoient une fin de confinement au 4 mai.

Enfin, rappelons qu'une assemblée générale convoquée par un syndic en fonction est valable même si le mandat du syndic qui l'a convoquée est expiré au jour de la tenue de l'assemblée générale.

Dans un arrêt du 19 octobre 2017, la Cour de cassation juge, en effet, qu'il suffit que la convocation soit adressée avant le terme du mandat du syndic pour que l'assemblée générale puisse se tenir valablement après le terme de celui-ci.

Pour les contrats de syndic arrivant à leur terme à peine un mois après la fin de l'état d'urgence, il conviendra donc d'adresser les convocations en priorité, dès la fin de l'état

d'urgence.

Le ministre du Logement a, néanmoins, annoncé qu'une mesure rectificative devrait être prise rapidement afin de pallier cette difficulté.

L'absence de dispositions sur l'éventuelle tenue des assemblées générales pendant l'état d'urgence sanitaire :

L'ordonnance du 25 mars 2020 ne dit, cependant, mot de la tenue des assemblées générales pendant l'état d'urgence sanitaire.

Si pour l'essentiel, les assemblées générales de copropriété sont reportées, certaines copropriétés dans lesquelles le mandat de syndic a expiré avant le 12 mars 2020 se retrouvent sans représentant légal.

Comme indiqué ci-dessus, la seule mesure curative consiste soit à ce qu'un copropriétaire convoque l'assemblée générale aux fins de désigner un syndic (article 17 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965), soit à recourir à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire (article 47 du décret du 17 mars 1967).

Afin d'éviter la désignation d'un administrateur provisoire qui impose l'intervention du tribunal, la solution serait la convocation d'une assemblée générale par un copropriétaire. Se pose alors la difficulté de la tenue d'une telle assemblée.

On rappellera, à ce titre, que, pour prévenir cette vacance de syndic, le premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi de 1965 (issu de la loi Elan du 23 novembre 2018), qui permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique, pourrait être appliqué.

L'alinéa 2 du même texte, qui envisage le vote par correspondance au moyen d'un formulaire, pourrait, lui aussi, être appliqué.

Cependant, ce n'est que si l'assemblée générale a déjà adopté cette possibilité de votes lors d'une assemblée générale précédente que l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra se tenir sans la présence physique des copropriétaires.

Cette possibilité ne s'offrira vraisemblablement qu'à peu de copropriétés car le dernier décret d'application de cette mesure date du 27 juin 2019, ce qui a laissé peu de temps pour sa mise en place.

Enfin, l'arrêté établissant le formulaire de vote par correspondance n'a pas encore été publié.

Une réponse apportée par l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19 ?

Cette ordonnance, applicable aux personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé prévoit en son article 1 qu'elle est applicable à dix catégories de personnes morales. Il serait possible d'y ajouter une onzième catégorie qui viserait les syndicats de copropriété.

En effet, cette ordonnance édicte pour partie des règles attendues en droit de la copropriété en application de la loi Elan du 23 novembre 2018, notamment les règles relatives à la participation des copropriétaires à distance, sans présence physique, aux assemblées générales par visioconférence ou par tout moyen audiovisuel permettant de déterminer l'identification des participants.

L'application de cette ordonnance aux syndicats des copropriétaires permettrait d'anticiper, en état d'urgence sanitaire, sur les décrets d'application et arrêtés attendus en application de la loi Elan.

La vie des copropriétés peut continuer et continue en prenant les précautions imposées par l'état d'urgence sanitaire.

La tenue d'assemblées générales :

Pour pallier l'absence de syndic dans les copropriétés dans lesquelles le mandat de syndic serait arrivé à expiration avant le 12 mars 2020 et pour assurer la pérennité dans la gestion des petites ou moyennes copropriétés, la tenue d'assemblées générales pourrait avoir lieu.

Les rassemblements de plus de cinq personnes étant interdits, la tenue d'assemblées générales en présence de certains copropriétaires, munis de pouvoirs, dans une salle suffisamment grande pour respecter les distances sécuritaires, pourrait éventuellement avoir lieu.

Les mesures barrières devront être respectées (gel hydroalcoolique à l'entrée et à la sortie de la salle, désinfection des poignées de portes d'entrée, des interphones...).

La vie de la copropriété et l'attention particulière apportée aux parties communes de l'immeuble :

Les parties communes de l'immeuble doivent évidemment faire l'objet d'une attention particulière et les mesures sanitaires nécessaires (désinfection des rampes d'escalier, les poignées des portes d'entrée, sonnettes, boîtes aux lettres, boutons d'ascenseur...) prises afin d'éviter la propagation du virus.

Les modalités de distribution du courrier, de réception de colis et de sortie des ordures ménagères devront également être adaptées pour assurer le respect des mesures de distanciation sociale.

A cette fin, des mesures particulières sont prises s'agissant des gardiens d'immeuble en copropriété.

L'activité de gardiennage n'entre pas dans le champ des activités interdites par les décrets des 14 et 15 mars 2020 et doit être maintenue afin d'assurer le bon fonctionnement de l'immeuble en cette période de crise sanitaire.

La loge du gardien devra, néanmoins, être fermée au public.

L'employeur qu'est le syndicat des copropriétaires doit rigoureusement satisfaire à son obligation de sécurité à l'égard des gardiens d'immeuble et doit, en conséquence, mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de permettre au gardien de poursuivre son activité dans des conditions de sécurité.

A ce titre, le syndic doit veiller au respect des mesures sanitaires par les gardiens d'immeuble. Il doit également mettre à leur disposition les moyens nécessaires de

protection (gel hydroalcoolique, blouse, gants, produits désinfectants...).

Il doit également faire une évaluation des situations de travail et des risques qui en découlent et adapter les tâches ou les conditions d'exercice de l'activité du gardien, sans que cela conduise à une modification de son contrat de travail ou à une diminution de sa rémunération.

(Cf note Immoweek de Sidonie Fraiche Dupeyrat et Karine Bézille :

[« Covid-19 et immeubles résidentiels : quelles précautions, quelles mesures ? »](#) du 30 mars 2020).