

**GESTION DES COPROPRIETES  
EN PERIODE DE CONFINEMENT**

Les dispositions relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19 se sont traduites par la fermeture de l'ensemble des lieux non indispensables à la vie de la Nation et de mise en place de mesures de confinement drastiques (arrêté du 14 mars 2020, complété par différents arrêtés depuis).

Entré en vigueur le 16 mars (décret n°2020-259 du 15 mars 2020, publié au JORF le 16 mars), ce dispositif s'appliquera jusqu'au 15 avril 2020, a minima.

Une prorogation est toutefois prévisible dans le cadre de l'instauration de l'état d'urgence sanitaire pour une durée de deux mois.

Les limitations apportées à la liberté d'aller et venir, ainsi qu'à la liberté de réunion, ont des conséquences sur le fonctionnement des copropriétés.

Des réponses aux problématiques ci-après exposées devraient trouver leur socle dans les ordonnances qui seront prises en application de la Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, approuvée le 22 mars 2020 par le Parlement.

Dans l'immédiat, les dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967 s'imposent à nous.

**I – LES PROBLEMATIQUES**

Mesures de confinement obligeant, le syndic se trouve dans l'impossibilité d'organiser des assemblées générales (1), au risque de laisser le syndicat sans représentant, pour peu que son mandat arrive bientôt à expiration (2), ce qui posera également des difficultés vis-à-vis des contractants (3) et des membres du syndicat (4).

**I.1 - SUR LA CONVOCATION ET LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 (ci-après désigné Décret) dispose :

*« Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.*

*Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale. »*

Il est de mise que toutes les décisions importantes concernant la vie de la copropriété sont prises en assemblée générale (article 17 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après désignée Loi).

En principe, l'assemblée générale ordinaire doit être réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice comptable pour approuver les comptes. Le non-respect de ce délai par le syndic n'est cependant pas assorti de sanction, de sorte que ce dernier ne peut engager sa responsabilité à ce titre.

Or, en raison des mesures de confinement, le syndic ne peut pas valablement convoquer une assemblée générale pour une date comprise dans la période du confinement, tandis que celles qui devaient se tenir prochainement seront annulées ou reportées.

Le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 permet certes aux copropriétaires d'assister à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.

Indépendamment du fait que les syndics et les copropriétaires ne sont pas nécessairement équipés des outils adéquats, l'utilisation de ces moyens et supports techniques implique qu'une précédente assemblée générale l'ait décidée.

Quant au vote par correspondance, il est envisagé à l'alinéa 2 l'article 17-1 A de la Loi (issu de la loi ELAN puis réécrit par l'ordonnance du 30 octobre 2019), mais son entrée en vigueur est subordonnée à la publication de l'arrêté établissant le formulaire de vote, de sorte qu'il n'est pas encore applicable.

Ainsi, les comptes de l'année ne pourront être approuvés, les éventuels travaux envisagés ne pourront être votés, les membres du conseil syndical ne pourront être désignés, etc.

Le syndic qui a déjà convoqué l'assemblée générale annuelle (ou toute autre assemblée générale) peut néanmoins reporter celle-ci.

En effet, tant que son mandat n'est pas expiré, le syndic peut convoquer, de nouveau, l'assemblée générale sur un ordre du jour strictement identique.

L'ordre du jour étant ainsi inchangé, le syndic n'a pas l'obligation de notifier de nouveau les documents visés à l'article 11 du Décret.

De plus, l'article 9 du Décret n'impose qu'un délai minimum de convocation, mais aucun délai maximum. Ainsi, un syndic dont le mandat n'est pas encore venu à expiration pourra valablement convoquer une assemblée générale à 2 ou 3 mois.

Si le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale avant l'expiration de son mandat, il est possible pour un copropriétaire de convoquer l'assemblée générale afin de voir désigner un syndic (article 17 alinéa 4 de la Loi).

Mais cette possibilité se heurte, en cette période troublée, aux problématiques précédemment exposées, liées aux modalités d'organisation de l'assemblée.

## **I.2 - SUR L'EXPIRATION DU MANDAT DU SYNDIC**

A l'expiration de son mandat, le syndic ne peut plus effectuer aucun acte relevant de sa fonction.

Notamment, il ne pourra plus convoquer les copropriétaires, appeler des fonds, régler les contractants ou encore introduire une action en justice.

Pour résoudre cette situation, puisque la loi oblige les copropriétaires à avoir un syndic, tout intéressé (y compris l'ancien syndic) peut saisir le président du Tribunal judiciaire afin de désignation d'un administrateur provisoire au visa de l'article 47 du Décret.

L'administrateur provisoire détient les pouvoirs du syndic et peut ainsi continuer à administrer la copropriété pendant la durée de la mission qui lui a été confiée par le Juge, ou jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic si celle-ci a lieu avant l'expiration de sa mission.

La saisine du Président du Tribunal judiciaire doit être effectuée par voie de requête.

De fait, les Tribunaux ont annoncé limiter leur activité à l'examen de certaines procédures, dont les procédures d'urgence absolue.

On peut raisonnablement douter que la désignation d'administrateurs provisoires de copropriétés revête le caractère d'urgence absolue requis.

## **I.3 - SUR LES RELATIONS AVEC LES CONTRACTANTS DU SYNDICAT**

Les employés d'immeuble ne sont pas éligibles au télétravail.

Par conséquent, ils peuvent toujours venir travailler à l'immeuble, sous réserve que la prestation concernée ne puisse être différée (entretien et réparations urgentes) et que les règles de distanciation sociale soient respectées.

Pour ces employés d'immeuble, comme pour les différents prestataires et fournisseurs du syndicat, le problème du paiement des tâches accomplies va se poser,

En effet, le syndic qui n'a pas pu faire renouveler son mandat à temps se trouve dessaisi de l'administration du syndicat et par conséquent dans l'impossibilité absolue de donner les ordres de paiement des créanciers.

La problématique durera aussi longtemps qu'aucun administrateur provisoire n'aura été désigné ou que la loi d'urgence n'aura pas rétroactivement prorogé le mandat du syndic.

Quid alors du devenir des conventions concernées et des prestations y attachées ?

Un prestataire non réglé serait en droit de suspendre sa prestation en opposant l'exception d'inexécution, ou encore de prétendre à l'application de pénalités de retard, voire à la résolution de son contrat.

En telle occurrence, le syndicat devrait raisonnablement pouvoir invoquer la survenance de la force majeure.

#### **I.4 - SUR LES RELATIONS AVEC LES COPROPRIETAIRES**

Il est rappelé que l'obligation de paiement de charges pèse sur les copropriétaires à raison de leur droit de propriété. Les charges d'entretien, d'administration de l'immeuble sont dues en fonction des valeurs relatives des parties privatives des lots. Les charges afférentes aux services collectifs et équipements d'intérêt commun sont réparties en fonction du critère de l'utilité.

L'épidémie et les mesures de confinement y associées ne modifie pas ces principes. Les copropriétaires ne peuvent donc s'exonérer de leur participation aux charges pour ce motif.

Précisons ici que les dispositions de l'article 17 1° h) de la Loi d'urgence du 22 mars 2020 ne prévoient aucun report ou étalement des charges (mais seulement des loyers), et encore moins de dispense. De surcroît, ces dispositions ne s'adressent qu'aux très petites entreprises qui exploitent des locaux professionnels – excluant donc les copropriétaires, personnes physiques, et les locaux à usage d'habitation.

Reste que pour payer leurs charges, les copropriétaires doivent préalablement avoir été rendus destinataire d'un appel de fonds à l'initiative du syndic, sinon du simple avis visé à l'article 35 du Décret.

Pour autant, il est bien évident qu'en l'absence de syndic en fonction pouvant adresser aux copropriétaires les avis préalables à l'exigibilité des créances du syndicat, les copropriétaires ne feront pas l'effort de calculer les montants à régler au syndicat.

#### **II – LES REPONSES ATTENDUES DU DISPOSITIF DE LA LOI D'URGENCE :**

En son article 11-I-2°, j) la Loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020 autorise le gouvernement à prendre par ordonnance, dans un délai de trois mois à compter de sa publication, soit le 24 mars 2020, toute mesure pouvant entrer en vigueur, si nécessaire à compter du 12 mars 2020 - donc rétroactivement - « *adaptant le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires* ».

C'est dans ce contexte que le Ministre du Logement a déclaré vouloir mettre en place des procédures dérogatoires pour que les syndics, dont la mission est échue, puissent poursuivre leur mandat jusqu'à ce que l'assemblée générale puisse se tenir.

Nous venons de prendre connaissance, ce jour, d'un projet d'ordonnance, pris en application de la Loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19, « portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété », qui confirme cette orientation.

Celui-ci comporte un article ayant pour objet de pallier l'impossibilité pour les assemblées générales des copropriétaires de se réunir pendant la période de pandémie du Covid-19, y compris celles appelées à se prononcer sur la désignation d'un syndic en raison de l'arrivée à terme du contrat du syndic en exercice.

Aux termes du rapport présenté au Président de la République, en préambule du texte de ce projet d'ordonnance, il est précisé que :

*« Par dérogation aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en vertu desquelles le contrat de syndic est un contrat à durée déterminée, non susceptible de renouvellement par tacite reconduction, et de l'article 1102 du code civil, qui pose le principe de la liberté contractuelle, cet article permet le renouvellement de plein droit du contrat de syndic arrivé à terme à compter du 12 mars 2020, sans que l'assemblée générale ait pu se réunir pour conclure un nouveau contrat de syndic.*

*Cette disposition a pour objectif d'assurer une pérennité dans la gestion des copropriétés, leur conservation et la continuité des services essentiels à leur fonctionnement normal, conformément à leur destination.*

*En vertu de cet article, le contrat de syndic en exercice est renouvelé jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qui pourra être tenue à la sortie de l'état d'urgence sanitaire, et au plus tard le 31 décembre 2020.*

*Par un deuxième alinéa, ce renouvellement du contrat de syndic est exclu lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a déjà désigné un syndic avant l'entrée en vigueur de de la présente ordonnance, de sorte que la continuité dans la gestion de la copropriété est assurée. »*

Ainsi, sous réserve de la promulgation de ce projet d'ordonnance, ces dispositions devraient ainsi permettre aux syndics :

- De poursuivre leur mandat, même sans vote, tant qu'une assemblée générale de copropriétaires ne peut être réunie pour sa (re)désignation afin d'éviter les situations d'absence de syndic au sein des copropriétés et permettre le fonctionnement normal des copropriétés.
- Et par conséquent, d'appeler les charges (avis préalables) auprès des copropriétaires et d'honorer les factures des fournisseurs et prestataires du syndicat des copropriétaires.

La date butoir fixée par le gouvernement au 31 décembre 2020 permet ainsi aux copropriétés de disposer d'un délai assez long afin de s'organiser et éviter que les mandats des syndicats se poursuivent trop longtemps sans vote des copropriétaires.

\*\*\*\*

**A Paris, le 25 mars 2020**

**Véronique BOLLANI**  
*Avocat associé*

**Caroline FAUVAGE**  
*Avocat associé*

**Antoine HINFRAY**  
*Avocat associé*