



La situation sanitaire actuelle commande le report des rassemblements, et notamment, ceux qui peuvent avoir lieu au titre des assemblées générales de copropriété.

La loi n°2020 du 23 mars 2020 instaurant un régime d'urgence sanitaire a autorisé le gouvernement à procéder par ordonnance, sous certaines conditions et certains objectifs, en «*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*».

➔ Pour pallier à l'impossibilité ou à la difficulté de réunir les assemblées générales de copropriétaires, ceci jusqu'au 12 juin 2020, l'état d'urgence sanitaire autorise le gouvernement à agir par voie d'ordonnance en matière de copropriété.

➔ On rappellera cependant que le droit de la copropriété est aussi impacté par des dispositions qui ne lui sont pas spécifiques.

L'article 2 de l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 proroge la majorité des délais prescrit à peine d'irrecevabilité, de prescription ou de forclusion.

➔ Les **actions en contestation des assemblées générales** qui devaient être introduites entre le 12 mars et un mois après la levée de l'état d'urgence sanitaire bénéficient de cette prorogation.

➔ Elles pourront être introduites jusqu'à **3 mois après la levée de l'état d'urgence sanitaire**.

En temps normal, l'assemblée générale **annuelle statuant sur le budget de l'année écoulée** doit se tenir dans un délai de 6 mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

Ce délai de tenue de l'assemblée générale est également prorogé selon les mêmes modalités :

➔ **les assemblées générales qui devaient impérativement statuer sur les comptes** en cours d'état d'urgence sanitaire, **pourront se tenir dans un délai de 3 mois à compter de la levée de l'état d'urgence sanitaire**.

Dans un tel cas, les syndics seront avisés de convoquer au plus tôt lors de la levée de l'état d'urgence sanitaire, ceci afin de rester dans le délai de **21 jours** entre la convocation et le déroulement de l'assemblée générale.

Pour l'heure **aucun texte ne dispense la copropriété de tenir une assemblée générale annuelle**.

Une assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes devra se tenir **au plus tard le 31 décembre 2020**, quel que soit les prorogations de délais applicables.

Le gouvernement a pris des dispositions spécifiques pour parer au plus pressé : **l'expiration du mandat de syndic**.

1. LES DONNÉES DU PROBLÈME

À défaut d'assemblée générale ou de majorité suffisante, un syndicat des copropriétaires peut, se retrouver sans syndic. La copropriété est paralysée tant sur le court terme que sur le long terme en l'absence de désignation d'un syndic.

➔ La procédure applicable pour pallier à l'impossibilité de se réunir en assemblée générale est particulièrement lourde, puisqu'elle nécessite impérativement de saisir le Président du Tribunal Judiciaire par requête.

2. L'ADAPTATION DES RÈGLES

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 a pris en son article 22 la règle suivante :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1102 et du deuxième alinéa de l'article 1214 du code civil et de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le contrat de syndic qui expire ou a expiré pendant la période définie à l'article 1er **est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette prise d'effet intervient, au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire mentionné à l'article 1er.**

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné, avant la publication de la présente ordonnance, un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020 ».

Le renouvellement de la durée du mandat de syndic n'est pas automatique, et doit répondre à plusieurs conditions.

a) L'absence de décision antérieure d'assemblée générale désignant un syndic

Si l'assemblée générale des copropriétaires a d'ores et déjà désigné un nouveau syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020, le mandat du syndic évincé **n'est pas renouvelé** par l'effet de la loi.

Les archives et fonds du syndicat des copropriétaires, doivent être transmis au nouveau syndic, d'ordinaire dans un délai d'un ou de trois mois à compter de la cessation des fonctions.

L'ancien syndic peut-il se prévaloir de l'actuel état d'urgence sanitaire pour se dispenser des délais normaux de transmission des archives et fonds du syndicat?

➡ La réponse devrait être plutôt négative si l'on prend la lettre de l'article 2 de l'Ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 mentionne le champ de cette prorogation à : « *Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication* » soumis à délai.

La circulaire explicative du 26 mars 2020 n'apparaît pas non plus viser cette hypothèse.

Un syndic évincé serait prudent de transmettre, dans la mesure du possible et du respect du confinement, les pièces minimales pour la gestion à brève échéance de la copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division, budget prévisionnel et ses annexes notamment, coordonnées du conseil syndical), ainsi que toutes pièces immédiatement disponible en format dématérialisé.

Il serait également opportun, dans cette éventualité, de prévenir loyalement le syndic nouvellement élu de la difficulté de transmettre tel ou telle archives ou fonds et de se garder la preuve de l'impossibilité de transmission pendant l'état d'urgence sanitaire.

c) La durée de prorogation

Le mandat dudit syndic est **renouvelé** dans la limite de **6 mois à compter du jour de la cessation de l'état d'urgence sanitaire.**

b) La date d'expiration du mandat

Le mandat du syndic doit expirer entre le 12 mars 2020 et un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, date encore non connue.

d) Caractère subsidiaire

Comme énoncé supra, le renouvellement du mandat par l'effet de la loi est subsidiaire.

Les copropriétaires peuvent pallier à la difficulté en tenant une assemblée générale par la voie de visioconférence ou d'audioconférence, ceci en application du Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019. Cependant, la tenue d'une assemblée générale en audioconférence ou visioconférence n'est possible que si les copropriétaires ont précédemment voté sur les modalités de dématérialisation de la tenue de l'assemblée générale (Décret n° 67-223, art. 13-1).

En l'état, soit les copropriétaires :

Ont décidé par un précédent vote des modalités de dématérialisation, et ils peuvent d'ores et déjà se réunir en assemblée générale ou attendre la fin de l'état d'urgence sanitaire en bénéficiant des prorogations et renouvellement de délais.

N'ont pas pris de décision sur la dématérialisation: ils doivent attendre la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Une assemblée générale qui se réunirait de manière dématérialisée sans avoir préalablement voté sur cette question serait irrégulière.

