



Analyse rapide des dispositions contenues dans l'ordonnance n°2020-304 DU 25 MARS 2020 concernant les règles applicables aux contrats de syndic de copropriété

Le confinement imposé graduellement à partir du 14 mars et l'état d'urgence sanitaire entré en vigueur le 24 mars 2020 pour lutter contre l'épidémie de Covid-19 ont de nombreuses conséquences sur l'activité économique et juridique, et notamment sur le fonctionnement des copropriétés et leur gestion.

C'est ainsi que la plupart du temps, les syndics de copropriété sont élus pour un an et les assemblées générales appelées à renouveler leur mandat se tiennent, très majoritairement, au printemps.

Or, en raison de l'impossibilité de réunir les copropriétaires en assemblée générale pendant la période de confinement, il est impossible, en ce moment, de voter les mandats de syndics dont le renouvellement tacite est expressément exclu.

De fait, les copropriétés dont l'assemblée générale devait se tenir au printemps risquaient, à brève échéance, la vacance des fonctions de leur représentant, à moins :

- qu'un copropriétaire convoque l'assemblée générale aux fins de désigner un syndic
- ou de recourir à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire (L. n° 65-557, art. 17, *in fine* ; décr. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 47).

Si le l'article 17-1 A de la loi de 1965 (issu de la loi ELAN du 23 nov. 2018) permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale « *par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification* » le vote par correspondance, leur mise en œuvre n'est pas, à ce jour, efficiente.

En effet, outre le fait que ces nouveaux modes de participation aux assemblées générales ne sont pas encore entrés dans les mœurs, non seulement l'arrêté établissant le formulaire de vote par correspondance n'a pas été publié mais la tenue d'une assemblée *via* un moyen de communication électronique implique qu'une précédente assemblée générale l'ait décidé (décr. n° 67-223, art. 13-1).

Or, le dispositif est trop récent pour que les organes délibérants des copropriétés aient pris les devants (les articles 13-1 et 13-2 du décret de 1967 ont été insérés dans le texte par le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019).

En outre, s'agissant du recours à un administrateur provisoire, cette situation est onéreuse et risquait de mettre en grande difficulté les copropriétés déjà fragiles. En outre, sa mise en œuvre aurait été trop compliquée en cette période.

C'est pour toutes ces raisons que la loi sur l'état d'urgence sanitaire a autorisé le gouvernement à prendre par ordonnance, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la loi, toute mesure, pouvant entrer en vigueur, si nécessaire, à compter du 12 mars 2020, donc rétroactivement, relevant du domaine de la loi, « *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* ».

L'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 comprend donc un article 22 traitant du sort des contrats de syndics de copropriété :

Ord. n° 2020-304, 25 mars 2020, art. 22 :

« 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. »

C'est pour faire face à cette situation inédite que le gouvernement a décidé, **extraordinairement** *puisqu'en-dehors de toute manifestation de volonté des parties*, du renouvellement des contrats de syndics.

Deux périodes sont fixées par cette ordonnance :

- **du 12 mars 2020 à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire + un mois** : durant cette période, les contrats de syndics ayant pris fin sont **automatiquement renouvelés**, et non simplement prorogés. Cette période s'étend du 12 mars 2020, soit par faveur deux jours avant le début des mesures de confinement, à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (à ne pas confondre avec la fin du confinement) plus un mois soit, à ce jour, le 24 juin 2020,

- **du 24 mai 2020 au 24 novembre 2020** : durant cette période, les syndicats devront convoquer les assemblées générales des syndicats afin de faire voter un nouveau contrat **dont la prise d'effet**, et non le simple vote, **mettra fin au contrat renouvelé d'office**. Cette période s'étirera de la date de fin de l'état d'urgence, le 24 mai 2020 si cet état n'est pas prolongé, au 24 novembre, soit six mois plus tard.

ATTENTION : À cette date le contrat renouvelé prendra fin de plein droit, même si aucun nouveau contrat n'est voté par l'assemblée générale.

Pour les contrats renouvelés avant cette période mais qui ont pris ou prendront effet pendant la période du 12 mars 2020 au 24 juin 2020, le législateur a pris le soin de préciser que l'ordonnance était sans effet.

Malgré cette disposition, de très nombreuses questions restent en suspens.

Par exemple s'agissant des mandats des conseillers syndicaux, censés contrôler les actes du syndic, l'ordonnance reste muette. Or, si leur mandat n'est pas prolongé, il n'y aura personne pour définir l'ordre du jour lors de la prochaine assemblée générale ou fixer le montant du budget prévisionnel, de même que se pose la question de l'accès des anciens conseillers syndicaux aux documents concernant la résidence.

De même, l'ordonnance ne comporte aucune précision s'agissant du sort des assemblées générales déjà convoquées, mais qui n'ont pu se tenir : se pose dès lors la question de savoir s'il faudra notifier à nouveau, aux copropriétaires, l'ensemble des documents annexés à l'ordre du jour, ou si l'on pourra s'en dispenser.

Surtout, se posent les questions de gestion des budgets, du recouvrement des charges et de rémunération des syndicats.

Le renouvellement, « *dans les mêmes termes* », du contrat, en effet, ne désigne pas une prolongation de la durée du mandat, mais **le renouvellement du dernier contrat** approuvé par les copropriétaires jusqu'à la prochaine assemblée générale censée se réunir d'ici à la fin de l'année ; cela signifie donc une reconduction de la rémunération du syndic, mais pour une durée bien inférieure. Il convient donc de proposer une rémunération au prorata des mois écoulés, même s'il est possible que certains syndicats, surtout s'ils ne sont pas renouvelés, pourraient être tentés de s'appuyer sur le manque de clarté de l'ordonnance pour réclamer un paiement total.

Le législateur a les moyens de répondre à ces interrogations puisque son habilitation l'autorise à adapter, « *le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndicats, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires* » (L. n° 2020-290, 23 mars 2020, art. 11, I, 2°, j).

On peut donc espérer une deuxième ordonnance plus complète, adaptant le droit de la copropriété à l'état d'urgence sanitaire.

Enfin s'agissant de la réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis opérée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 son entrée en vigueur, prévue le 1^{er} juin 2020, est, du moins à la date du 1^{er} avril 2020, maintenue.

*