

# AG, syndic, Covid-19 : ce que vous devez savoir

## Covid-19, AG, contrat de syndic : les temps forts des copropriétés réorganisées

**350 000 assemblées générales devaient se tenir d'ici fin juin, date légale limite. Avec la pandémie du Covid-19 tout est remis en cause. A situation exceptionnelle, décision exceptionnelle : le report des AG est possible jusqu'au 31 décembre 2020. Et la reconduction du mandat échu de votre syndic jusqu'à cette même date. Les informations présentées sont valables à date du 30 mars 2020 et sont susceptibles d'évoluer.**

## Tenue de l'AG... décalée

Puisqu'il n'est pas possible de se réunir à quelques-uns pour une soirée entre amis, le confinement interdit bien évidemment la tenue des assemblées générales. La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 vient de le préciser. Elle autorise le gouvernement à prendre toute mesure, par ordonnance, pour adapter le droit de la copropriété. Et plus particulièrement tenir compte pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriété (art. 11-2-j). Les précisions apportées par ces ordonnances pourront entrer en vigueur de façon rétroactive à compter du 12 mars.

*A savoir : la participation aux assemblées générales à distance (visioconférence) prévue par la loi ne devrait s'appliquer qu'à peu de copropriétés. Les derniers textes d'application datant de juin 2019, après les dernières AG de 2019. Conséquence : les solutions techniques n'ont pas toujours été choisies et de nombreuses copropriétés n'étaient, jusqu'à présent, pas vraiment enclines à opter pour ce dispositif.*

## Renouvellement automatique du contrat de syndic

Contrat venant à échéance entre le 12 mars et le 24 juin

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 (1) 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 règles applicables aux contrats de syndic.

**Le contrat de votre syndic arrive à échéance entre le 12 mars et la fin du délai d'1 mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence concerné ? Il « 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 6 mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire mentionné à l'article 1<sup>er</sup>» (article 22).

Conséquence : les AG prévues au printemps doivent être reportées dans ce délai. Cette mesure est bien exceptionnelle puisque prise en dérogation totale avec les 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.

*A savoir : l'état d'urgence sanitaire déclarée le 24 mars doit normalement durer 2 mois. La période de 6 mois après cette date porte la date de prolongation maximale au 24 novembre. Pour autant le rapport accompagnant la publication de l'ordonnance fixe d'ores et déjà la date butoir au 31 décembre 2020.*

## Quid des contrats de syndic désignés avant le 12 mars ?

Si l'assemblée générale a désigné avant la publication de l'ordonnance (25 mars) un syndic dont le contrat entre en vigueur à compter du 12 mars, les mesures précédentes ne concernent pas cette copropriété.

## Et les mandats s'achevant le 30 juin ?

Si l'état d'urgence sanitaire s'achève à la date actuellement prévue, les contrats de syndic prenant fin le 30 juin seront hors délai. Compte tenu du grand nombre d'AG reportées, les syndics ne pourront pas convoquer (avec le délai minimal de 21 jours) et tenir toutes les assemblées prévues. Deux solutions sont alors possibles : **convoquer au-delà du 30 juin ou s'en tenir à un ordre du jour réduit pour satisfaire le plus grand nombre de copropriétés.**

« Dans la situation actuelle, faite d'incertitudes, précise Fabrice Lesur, nous ne relançons aucune convocation. Il est important de voir comment la situation va évoluer avant de prendre des décisions. Après ces 15 premiers jours durant lesquels chacun a dû prendre la mesure de la situation et apprendre à s'organiser, nous allons trouver des solutions. Le gouvernement vient de prendre en compte la réalité des copropriétés. Tout n'est certainement pas parfait mais il fallait parer à l'urgence et aux inquiétudes des copropriétaires. »

*A savoir : nous allons utiliser le temps de confinement imposé pour être prêt dès la fin du confinement puis de l'état d'urgence... Pour anticiper ce qui peut l'être : vérification des états de dépenses, préparation des annexes, préparation avec les conseils syndicaux... Mails, visioconférences, téléphone fonctionnent. Il faut les utiliser pour l'intérêt des copros.*

Votre syndic Lesur Immobilier et son équipe reste joignable et veille sur vos copropriétés. Toutes les autorisations pour travailler et mesures pour assurer la sécurité des équipes de gardiennage et de nettoyage ont été prises. Plus que jamais les parois et tableaux des ascenseurs, les boîtes aux lettres, les poignées de portes, mais aussi les portes vitrées d'entrée dans les immeubles sont au cœur des préoccupations des professionnels. Sans oublier l'état des charges actuellement adressé à chaque propriétaire.

(1) Publiée au Journal Officiel du 26 mars 2020.

© Lesur Immobilier, Sylvie Peylaboud 30 mars 2020.