

Coronavirus : adaptation du droit de la copropriété

le 20 mars 2020

IMMOBILIER | Copropriété et ensembles immobiliers

SOCIAL | Santé publique

Le projet de loi ordinaire d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 autorise le gouvernement à adapter le droit de la copropriété des immeubles bâtis afin de tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires.

- [Projet de loi ordinaire d'urgence pour faire face à l'épidémie du covid-19](#)

Alors que la réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis opérée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 doit, pour sa majeure partie, entrer en vigueur le 1^{er} juin 2020, l'épidémie de covid-19 nécessite une nouvelle modification de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En ligne de mire, notamment, une importante proportion de syndics des quelque 740 000 copropriétés qui pourraient voir leur mandat expirer, faute de tenue d'assemblée générale.

Mandat d'un an

On sait en effet que bon nombre de syndics de copropriété sont élus pour un an et que, très majoritairement, les assemblées générales, appelées, entre autres, à renouveler le mandat du syndic (ou à changer de mandataire), se tiennent au printemps.

De lege lata, les copropriétés concernées se retrouveront à brève échéance sans mandataire, le seul remède curatif existant consistant soit à ce qu'un copropriétaire convoque l'assemblée générale aux fins de désigner un syndic, soit à 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).

On objectera qu'afin de prévenir la vacance de syndic, le premier alinéa de 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 ». Par ailleurs, l'alinéa 2 du même texte (également issu de la loi ELAN, mais entièrement réécrit par l'ordonnance de 2019) envisage le vote par correspondance.

Toutefois, outre le fait que ces nouveaux modes de participation aux assemblées générales ne sont pas encore entrés dans les mœurs (mais nécessité peut certainement faire loi), leur mise en œuvre n'est pas, à ce jour, efficiente. En effet, non seulement l'arrêté établissant le formulaire de vote par correspondance n'a pas été publié (mais il suffirait qu'il le soit !) mais, de surcroît et surtout, 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).

Habilitation du gouvernement

L'article 7-I-2°, *j*, du projet de loi ordinaire d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 autorise 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 ».

Selon l'AFP, le cabinet du ministre chargé de la ville et du logement, Julien Denormandie, a annoncé que les contrats des syndicats qui devaient arriver à terme continueront jusqu'à ce qu'ils puissent tenir une prochaine assemblée générale.

Enjeux

L'enjeu économique lié au bon fonctionnement des copropriétés est important, puisque, selon l'étude d'impact du texte, « le montant des charges annuelles de quelque 8 millions de lots peut être évalué à 12 milliards d'euros. En permettant le maintien de la gestion des copropriétés concernées pendant la période d'épidémie du virus covid-19 et celle permettant ensuite d'organiser les assemblées générales, la mesure devrait avoir un impact sur la situation financière des copropriétés en permettant que les appels de charges de copropriété soient transmis aux copropriétaires. Elle devrait également permettre d'éviter les factures impayées à l'égard des entreprises prestataires du syndicat des copropriétaires ».

Adopté en première lecture par le Sénat le 19 mars 2020, le projet de loi ordinaire d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 va suivre la procédure accélérée.

par Yves Rouquet