

LA COPROPRIÉTÉ A L'ÉPREUVE DU COVID-19

La crise sanitaire liée à l'épidémie du COVID-19, impacte l'ensemble de la population ainsi que les acteurs économiques.

Face à cette situation inédite, le Parlement, suivant une loi en date du 23 mars 2020 a décrété l'état d'urgence sanitaire et autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance.

Cette crise sanitaire, a, également des effets en droit de la copropriété.

La présente note a pour objectif, au regard du droit positif et sous réserve des interprétations qui pourront être faites par les Tribunaux, d'apporter des réponses aux différentes problématiques auxquelles les syndics pourraient être confrontés, dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

Pour autant, compte tenu du caractère très restreint des textes adoptés, de nombreuses incertitudes, sources d'insécurité juridique, demeurent.

I: FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ ET COVID-19

1) Sur le caractère non avenu des assemblées convoquées

Les Arrêtés pris par le Gouvernement les 14, 15 et 17 mars 2020, interdisant tout rassemblement et imposant un confinement, soulevaient la problématique relative à l'impossibilité de réunir une Assemblée Générale. Par voie de conséquence, se posait le sort des mandats qui expiraient et donc, de la continuité de la vie de la copropriété.

En effet, l'article 7 du décret du 17 Mars 1967 impose la tenue d'une assemblée générale annuelle.

Par ailleurs l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 prévoit que ladite assemblée doit se tenir dans un délai de 6 mois du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Eu égard aux mesures de confinement imposées par le gouvernement, les assemblées générales, convoquées pour une date postérieure au 12 mars 2020, sont nécessairement annulées de sorte qu'il est préconisé de dresser un procès-verbal de carence qui pourrait être adressé par mail à chaque copropriétaire.

Il conviendra, dès lors, de procéder à une nouvelle convocation en bonne et due forme, conforme aux dispositions, notamment, de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, étant précisé que s'agissant d'une nouvelle assemblée, des résolutions ou questions complémentaires, pourront être ajoutées.

Il est conseillé de rappeler, en préambule, l'annulation de la précédente assemblée au regard de l'état d'urgence sanitaire.

Les frais de cette nouvelle assemblée devront pris en charge, à notre sens, par le Syndicat.

2) Sur la prorogation des mandats

Afin de pallier cette difficulté et pour éviter l'absence de syndic, notamment pour les mandats venus à expiration, le gouvernement n'a pris, à notre connaissance, qu'une seule mesure en droit de la copropriété.

En effet, suivant ordonnance n°2020 en date du 25 mars 2020, des règles spécifiques aux copropriétés ont été adoptées, l'article 22 de ladite ordonnance disposant :

« 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. »

Cet article renvoie aux dispositions de l'article 1 de ladite ordonnance qui précise :

« Les dispositions de la présente ordonnance sont applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée »

Ainsi, il résulte de ce texte que les mandats concernés sont ceux qui prennent fin entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence.

Les mandats sont prorogés pour une durée de 6 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire qui sera fixée par le Gouvernement (et non au 31 décembre 2020).¹

Dès lors, s'agissant du contrat de syndic qui expire ou a expiré pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, il se trouve, dans ce cas, renouvelé dans les mêmes termes que le contrat en cours, et ce, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires, laquelle devra intervenir au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire mentionné à l'article 1er.

Dans ces conditions, les prérogatives données au Syndic, aux termes du mandat en cours, sont prorogées et celui-ci devra veiller à respecter strictement celui-ci.

Pour les mandats expirant après l'état d'urgence (en l'absence de prorogation de l'état d'urgence), ce texte dérogatoire n'a pas vocation à s'appliquer, de sorte qu'il conviendra de convoquer en urgence une assemblée avant l'expiration du mandat, et ce même pour une date postérieure à la date d'expiration de celui-ci.

S'agissant des mandats ayant expiré avant le 12 mars 2020, il conviendra de procéder à la nomination d'un administrateur judiciaire, la difficulté découlant, en l'état, de l'absence de fonctionnement des Tribunaux, étant précisé qu'un copropriétaire disposerait, également, de la faculté de convoquer une assemblée, ce qui, actuellement apparaît tout aussi improbable, au regard des mesures de confinements.

3) Sur la désignation des membres du Conseil Syndical et leur renouvellement

Si l'ordonnance du 25 mars 2020 a résolu la question de la prorogation du mandat du Syndic, celle-ci n'a nullement abordé celle de la désignation des membres du Conseil Syndical, pendant la période concernée.

Il s'agit, de toute évidence, d'une problématique importante au regard des pouvoirs conférés par la loi au président ou aux membres du conseil syndical, ainsi que des obligations de consultation de celui-ci par le Syndic dont le mandat est prorogé.

En l'état, faute de texte complémentaire, est-il raisonnable de penser que les règles édictées par l'ordonnance s'agissant de la prorogation du mandat du Syndic, s'appliqueront de la même manière aux membres du Conseil Syndical ?

Le pragmatisme l'encouragerait.

Pour autant, l'ordonnance ne visant pas expressément cette prorogation, ce point devra être complété, faute d'engendrer des contentieux.

¹ Si l'état d'urgence sanitaire mentionné à l'article 1^{er} de l'ordonnance prenait fin le 25 Mai 2020, la convocation pourrait intervenir entre le 25 Mai 2020 et le 25 Novembre 2020 (sauf prorogation de l'état d'urgence).

4) **Sur la nécessité de convoquer l'assemblée générale annuelle et les difficultés y afférentes.**

- ***Sur la convocation de l'assemblée générale annuelle.***

Comme indiqué, l'assemblée devra se tenir au plus tard dans le délai 6 mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire

Pour le mandat conféré avant la publication de l'ordonnance et dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Les conséquences pratiques de ce report imposeront, pour les mandats concernés, de réunir ces assemblées une fois l'état d'urgence sanitaire levé, et de convoquer un grand nombre d'assemblées dans un laps de temps relativement court, ce qui engendrera, de toute évidence des problématiques de gestion, tant pour l'établissement de la convocation que pour la tenue desdites assemblées.

S'agissant de la tenue des assemblées générales, il serait possible, le cas échéant, pour éviter un engorgement, d'envisager de tenir les assemblées générales à distance, conformément au décret du 27 juin 2019, qui a complété l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, autorisant la tenue d'assemblées générales, notamment par visioconférence ou par tout autre moyen électronique ou par correspondance.

Cependant, la tenue de ces assemblées à distance, qui ne dispense nullement de l'envoi de la convocation, reste encadrée, les articles 13.1 et 13.2 ²dudit décret imposant au Syndic de se conformer à plusieurs obligations.

Dans ces conditions, et en pratique, ce texte n'est pas adapté et ne répond pas à la problématique sus visée, puisque ces nouveaux modes sont alternatifs et ne dispensent pas le Syndic de convoquer pour une assemblée classique.

- **Quid du budget annuel ?**

L'ordonnance du 25 mars 2020 est taise sur le vote du budget annuel et ce point sera probablement source de contentieux si l'état d'urgence devait perdurer.

² « Art. 13-1.-Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts. Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. »

« Art. 13-2.-Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours franc au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. »

En l'absence de texte sur ce point, l'on peut raisonnablement considérer que, dans l'attente de la convocation de l'assemblée générale, le vote de l'assemblée générale précédente concernant l'évaluation du budget de l'année n+1 et n+2 trouvera à s'appliquer tacitement en attente d'une validation officielle dans les mêmes délais que prévus que précédemment.

Néanmoins, l'absence d'approbation des comptes de l'année en cours pose, bien évidemment, une difficulté majeure concernant :

- La répartition des charges,
- Les éventuels appels de fonds en résultant.

La seule solution serait, à notre sens, de procéder à des appels de fonds provisionnels sur la base du budget précédent, ce qui risque d'être source de contentieux, l'article 43 du décret du 17 mars 1967 ne permettant au syndic d'agir en ce sens qu'autant qu'il y a été préalablement autorisé par l'assemblée générale.

Par ailleurs, en cas de dépassement du budget et afin d'assurer la trésorerie, il conviendra de procéder, le cas échéant, à un appel de fond exceptionnel.

II : CONTINUITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ ET COVID-19

1) Sur les charges de copropriété

Sous les réserves exprimées ci-dessus, concernant l'absence de répartition des charges, la copropriété doit continuer de fonctionner afin notamment de faire face à ses obligations, tant au titre de l'entretien et de la conservation de l'immeuble qu'au titre du paiement des prestataires.

En l'absence de dispositions spécifiques, les charges appelées trimestriellement sont exigibles, de sorte qu'un copropriétaire serait mal fondé à se prévaloir de l'épidémie du COVID-19 et plus précisément des annonces prises par le gouvernement, qui constituent un cas de force majeure, afin de s'opposer au règlement des charges de copropriétés.

Il convient, sur ce point, de s'en rapporter, notamment, pleinement à l'arrêt de la Cour de Cassation³ qui a indiqué : « *le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de ce cette obligation en invoquant un cas de force majeure* ».

Le copropriétaire, à notre sens, ne pourra en ce cas, exciper de la force majeure

De même, à notre sens, l'exception d'inexécution ne peut être opposée par un copropriétaire afin de se soustraire à son obligation de paiement, qui constitue une obligation essentielle et légale (article 10 de la loi du 10 Janvier 1965, jurisprudence constante).

³ Cass. Com., 16 septembre 2014

En revanche, le recouvrement sera difficile, puisque les Tribunaux sont actuellement fermés.

Dès lors, pour les copropriétaires présentant un solde débiteur supérieur à 5.000 €, il peut être envisagé de procéder à une prise d'hypothèque légale, après délivrance d'un commandement de payer, sous réserve de la possibilité pour l'huissier d'effectuer une telle démarche.

Cette mesure aura à tout le moins pour effet, dans l'attente de la mise en place d'une éventuelle procédure, de garantir la créance du Syndicat.

2) Sur les obligations du Syndic et du Syndicat

Comme indiqué précédemment, aucune mesure spécifique n'a été adoptée en l'état.

Dans ces conditions, le droit commun de la copropriété doit trouver application avec quelques aménagements.

- Sur les obligations du Syndic

Dans la mesure où le contrat de syndic est prorogé, les obligations de celui-ci, dans le cadre du mandat qui lui est conféré, demeurent strictement identiques, notamment en ce qui concerne :

- La conservation et l'entretien de l'immeuble et les travaux à effectuer,
- Les travaux urgents : en matière de copropriété, les critères sont les suivants ; les travaux doivent être réalisés dans un temps réduit et doivent être indispensables (jurisprudence constante). Pour les travaux urgents, il paraît prudent, pour le Syndic de consulter ou d'interroger, en l'état, par mail, le Conseil Syndical.

S'agissant des travaux, le Syndic devra, sous réserve du paiement des charges qui y sont liées effectuer les travaux votés.

Pour autant, la réalisation desdits travaux pourrait être suspendue en raison de l'impossibilité, pour les entreprises, de les réaliser en raison des mesures de protection de leurs salariés.

En pratique, en l'état, la plupart des chantiers sont à l'arrêt, des discussions entre le Gouvernement et les syndicats représentatifs de la profession étant en cours de discussion.

Quid de l'obligation des entreprises de continuer les chantiers en cours ou à venir, pendant la période de l'état d'urgence ?

L'article 1218 du Code civil définit ainsi la force majeure :

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ».

Or, à l'heure actuelle, en l'état des arrêtés pris par le gouvernement, les conditions de la force majeure ne semblent pas réunies puisque :

- les activités du BTP ne sont, à ce jour, pas proscrites ni soumises à confinement. Au contraire, le gouvernement a indiqué que les travaux pouvaient être poursuivis, lesdites entreprises devant prendre les mesures barrières nécessaires vis-à-vis de leurs salariés.
- au sens de cette disposition, des mesures peuvent être prises pour limiter les risques de contagion, mesures préconisées d'ailleurs par certains coordinateurs SPS.

Si l'entreprise se trouve dans l'impossibilité de mettre en œuvre les mesures « barrière » de protection exigées par la pandémie, et seulement dans ce cas, elle peut être conduite à une suspension partielle ou totale des travaux dont elle a la charge, celles-ci, pour bénéficier de ces dispositions, devant justifier de l'impossibilité de poursuivre leurs travaux.

Dès lors, si ces entreprises étaient en mesure de continuer le chantier, il est recommandé de ne pas décider de l'arrêt des travaux, sauf à s'exposer à des conséquences financières importantes.

Il apparaîtrait judicieux d'éviter, sauf cas d'urgence, d'éviter tout nouvel ordre de service.

Dans ces conditions, tant pour les entreprises que pour le Syndicat en sa qualité de maître d'ouvrage ainsi que le Syndic comme AMO, il paraît prudent, en pratique, de se concerter afin de solliciter la continuation des travaux uniquement urgents, en s'assurant bien évidemment, du respect des règles sanitaires.

Pour le surplus, il apparaît nécessaire de se rapprocher desdites entreprises, afin, d'ores et déjà, d'anticiper les conséquences de cette suspension et des reports des travaux.

Des questions similaires peuvent se poser, s'agissant des contrats d'entretien.

Ceux-ci doivent être maintenus, mais des échanges, avec ces prestataires, notamment sur le respect des règles sanitaires qui doivent être mis en place afin d'éviter, par la suite, toute difficulté étant précisé qu'il appartient à l'entreprise de prendre les mesures nécessaires de protection, pour ses salariés.

S'agissant des obligations vis-à-vis du Conseil Syndical, celles-ci demeurent.

Cependant, aucune réunion n'étant possible jusqu'à la levée des mesures de confinement, il est recommandé, quand la consultation de celui-ci s'impose, de respecter cette obligation par voie électronique et ce afin d'éviter toute action en responsabilité.

S'agissant des salariés des syndicats, notamment les concierges, il paraît prudent d'adresser une lettre afin que ceux-ci respectent les règles imposées par le gouvernement, s'agissant de précautions à prendre dans le cadre de la distribution du courrier, de l'entretien éventuel des parties communes et ce afin d'éviter un droit de retrait (explication des risques, mise à disposition de gels, affichage dans l'immeuble...).

- **Sur les obligations du Syndicat**

Sur les paiements, le Syndicat, à notre sens, ne peut s'exonérer du paiement des fluides.

En effet, le report du paiement des prestations d'électricité, de l'eau, du gaz...ne concerne en vertu de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, que les activités éligibles au fonds de solidarité (TPE, professions libérales...).

Dès lors, ces dispositions ne s'appliquent pas au Syndicat.

Il en va de même pour les autres prestataires, sous la réserve expresse que ces derniers exécutent leurs propres obligations (cf supra), à défaut de quoi le Syndicat pourra se prévaloir de l'exception d'inexécution pour suspendre, le temps de cette période, ses paiements.

En pratique, il est conseillé de se rapprocher, dans ce type d'hypothèse, avec l'accord écrit du conseil syndical, de ses prestataires afin de trouver une solution amiable, car la résiliation du contrat, pour faute, au regard de ce qui précède sera particulièrement difficile à obtenir.

Sur l'accès aux parties communes, se pose une difficulté sur la réglementation ou la rédaction d'un règlement intérieur limitant les conditions d'accès aux parties communes.

Il ne semble pas que cet accès puisse être réduit, en l'absence de décision de l'assemblée générale.

3) Sur le report de tous les délais

Il est nécessaire de rappeler que suivant ordonnance n°2020-306 du 25 Mars 2020, le gouvernement a adopté des mesures relatives à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire.

Ainsi, l'article 2 de ladite ordonnance dispose :

« Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.

Il en est de même de tout paiement prescrit par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit »

Dès lors, ce texte a vocation à s'appliquer dans de très nombreuses situations, auxquelles une copropriété ou un syndic pourraient être confrontés, et notamment la suspension :

- Des délais de prescription en matière de recouvrement de charges de copropriété,
- Du délai de 15 jours, aux fins d'opposition, en cas de mutation,

- Du délai de deux mois, concernant la contestation des assemblées générales antérieures au 12 mars 2020 et notifiées depuis,
- Des délais de mise en jeu des garanties décennales, biennales ou de parfait achèvement, dans le cadre des travaux réalisés pour le compte de la copropriété
- Des recours contre les assurances et des déclarations y afférentes, ...

Pour autant, l'ensemble de ces délais commencera à nouveau à courir, conformément au texte précité, dans un délai de 2 mois à compter de la levée de la période d'état d'urgence.

CONCLUSION

La situation actuelle, inédite notamment quant aux mesures prises par le gouvernement, commande la plus grande prudence.

En l'état, les mesures prises par le gouvernement en matière de copropriété restent très limitées, de sorte que la plupart des règles demeurent applicables, en ce compris celles visées par l'ordonnance en date du 30 octobre 2019 applicable à compter du 1^{er} juin 2020 (sous réserve de l'entrée en vigueur de celle-ci, suite au projet de loi déposé le 15 Janvier 2020).

L'absence de mesures précises pendant la période d'état d'urgence sanitaire emporte bien évidemment une insécurité juridique sur de nombreux points, de sorte qu'il apparaît prudent, au cas par cas et en cas de difficultés spécifiques, de s'en rapporter aux règles régissant le statut du droit de la copropriété, et, le cas échéant, pour le surplus, du droit des contrats.

L'EQUIPE DE DROIT IMMOBILIER

p.bensussan@dolla-vial.com ou g.godignon-santoni.com