État d’urgence : comment assurer une continuité des contrats de syndic ?

Par **Isabelle DAHAN** - 28 mars 2020

Plusieurs ordonnances sont parues jeudi 26 mars au *Journal officiel* en vue de faire face à

de Covid-19. L'article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 s'intéresse aux règles applicables aux contrats de syndic arrivant à échéance pendant la période de confinement.

Adaptation des règles applicables aux contrats de syndic de copropriété

L'article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 s'intéresse aux contrats de syndic arriva échéance pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à c de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Selon le texte de l'ordonnance, les contrats de syndic qui expirent ou ont expirés pendant cette péric seront "renouvelés" et non pas "prolongés" dans les mêmes termes. Cela, 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 san mentionné à l'article 1er. En principe, selon l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de deux mois à compter du 24 mars 2020. **Le renouvellement devrait donc s'arrêter au 24 novembre 2020.**

Sauf que le rapport au président, joint à l'ordonnance, mentionne comme date butoir, le 31 décembr ! Le législateur aurait-il déjà envisagé de prolonger l'état d'urgence ?

Enfin rappelons que cette ordonnance est prise en dérogation aux dispositions :

- de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en vertu desquelles le contrat de syndic est un contrat à duré déterminée, non susceptible de renouvellement par tacite reconduction ;
- de l'article 1102 du Code civil qui pose le principe de la liberté contractuelle ;
- de l'article 1214, alinéa 2 du Code civil fixant les règles de renouvellement d'un contrat à durée déterminée.

> *" Le contrat à durée déterminée peut être renouvelé par l'effet de la loi ou par l'accord des parties. Le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu*

identique au précédent mais dont la durée est indéterminée."

Lorsque les contrats de syndic expirent avant le 12 mars 2020

En revanche, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'assemblée générale des copropriétaire désigné, avant la publication de cette ordonnance, un syndic dont le contrat prend effet **à compter d mars 2020**.

La question se pose alors des mandats qui ont expiré avant le 12 mars. En effet, certains syndics app le principe de précaution, avaient annulé la tenue de plusieurs Assemblées Générales qui devaient st sur le renouvellement de leur mandat.

Selon les derniers commentaires des éditions Edilaix SAS, dans ce cas, il faut alors considérer que le syndicat est dépourvu de représentant légal. Ce qui implique la désignation d'un administrateur prov selon l'article 47 du décret du 17 mars 1967 ou la convocation à l'initiative d'un copropriétaire (article 4 de la loi du 10 juillet 1965).

Lorsque les contrats de syndic prennent fin le 30 juin 2020

Il existe un grand nombre de syndics dont le mandat prend fin le 30 juin, donc hors champ d'applicat l'ordonnance. Dès lors, si l'état d'urgence prend fin à la date prévue, c'est-à-dire le 24 mai 2020, un sérieuse difficulté va se poser.

> *Comme le souligne, **Jean-Marc Roux, Maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille***
> *"Pour les AG qui ont dû être reportées et, qui plus est, compte tenu du délai de vingt-et-un jours, il sera quasiment impossible de toutes les tenir dans le temps du mandat qui reste à courir."*

Dès lors, soit les syndics concernés convoquent à des dates plus éloignées que le 30 juin, soit ils réd au strict minimum l'ordre du jour de ces assemblées pour en réunir le plus possible dans un dél

2 facteurs qui apportent une marge de manœuvre

La tâche va être rude, mais il ne faut pas sous-estimer la prise en compte de 2 facteurs qui permett d'entrevoir une petite marge de manœuvre :

– Une AG convoquée par un syndic en fonction est valable même si celui qui a convoqué n'est pl syndic le jour de la tenue de l'AG. En effet, selon la jurisprudence (Cass. 3ème Civ 19 octobre 2017) suffit que la convocation soit adressée avant le terme du mandat et l'AG peut se tenir après le terme les contrats de syndic arrivant à leur terme à peine un mois après la fin de l'état d'urgence, il suffira d'envoyer les convocations en priorité, dès la fin de l'état d'urgence.

– L'état d'urgence sanitaire jusqu'au 24 mai ne veut pas dire confinement jusqu'au 24 mai, les estimations actuelles estiment une fin de confinement au 4 mai.

Enfin, **le temps actuel de confinement doit permettre de préparer les dossiers.** Les comptables pe préparer les annexes et vérifier les états de dépenses. Il est également possible de préparer les AG av conseils syndicaux, en visioconférence, conférence téléphonique ou via des échanges de mails.

Certes, pour recueillir les devis, cela semble plus compliqué, mais rien n'empêche de voter des budg prévoir des AG supplémentaires en fin d'année…

"L'ordonnance est certes mal écrite, mais il ne faut pas oublier qu'elle a été rédigée en quelques jours et que compte tenu de la pandémie actuelle nous devons tous faire des effor et expliquer nos difficultés, les copropriétaires seront compréhensifs." – Sébastien Bourrel, Principal de syndic chez CABINET DEVAUX SARL.

"Je pense que la seule « solution » c'est d'essayer à distance de préparer les convocations e d'organiser les plannings pour qu'au sortir du confinement la machine redémarre le plus vit possible." – Pierre-Edouard Lagraulet, Docteur en droit.

Isabelle DAHAN

Rédactrice en chef de Monimmeuble.com. Isabelle DAHAN est consultante dans les domaines de l'Internet
Marketing immobilier depuis 10 ans. Elle est membre fondatrice de la Fédération Française de l'Immobilier
Internet (F.F.2.I.) www.ff2i.org et membre de l’AJIBAT www.ajibat.com, l’association des journalistes de l'h
et de la ville. Elle a créé le site www.monimmeuble.com en avril 2000.