

[COVID-19] REPENSER L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ EN PRINCIPAUTÉ

Dans le contexte de précautions sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, l'occasion est donnée de mettre à l'épreuve la rigueur de certaines règles juridiques. Il en est ainsi de l'administration de la copropriété.

En France, le syndic de copropriété est doté de pouvoirs exceptionnels, exposés ci-après, du 1^{er} juin 2020 jusqu'au 31 janvier 2021 par l'article 13 de l'ordonnance 2020-595 du 20 mai 2020 modifiant l'article 22 de l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020.

En Principauté, afin d'éviter les situations de blocage et/ou d'illégalité, *la loi n° 1.488 du 11 mai 2020 interdisant les licenciements abusifs, rendant le télétravail obligatoire sur les postes permettant et portant d'autres mesures pour faire face à l'épidémie de COVID-19* apporte deux dérogations aux dispositions de la *loi n°1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis* :

- Le contrat de syndic expiré ou arrivant à expiration durant la période de suspension des délais administratifs (du 18 mars au 18 juin 2020 inclus) est renouvelé de plein droit jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires ;
- L'assemblée générale des copropriétaires peut être tenue jusqu'à 9 mois après la date de cessation de la période de suspension. Cette dérogation ne s'applique pas si l'assemblée générale des copropriétaires a déjà désigné un syndic avant l'entrée en vigueur de la loi.

Malgré les mesures de déconfinement amorcées, des difficultés peuvent surgir, dans les mois à venir, pour la tenue des assemblées générales dans les conditions posées par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 précitée.

Peut-on aller vers plus de souplesse dans l'administration de la copropriété ? Quelles sont les voies possibles ?

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Disposition actuelle : article 22 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 : « à défaut de stipulation contraire dans le règlement de copropriété, les membres du conseil syndical, s'il est décidé d'en constituer un, sont choisis parmi les copropriétaires par l'assemblée générale (...) ».

Modification possible : les mandats des membres du conseil syndical expirés ou arrivant à expiration durant la période de suspension des délais administratifs sont renouvelés de plein droit jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires peut être tenue jusqu'à 9 mois après la date de cessation de la période de suspension. Cette dérogation ne s'applique pas si l'assemblée générale des copropriétaires a déjà désigné les membres du conseil syndical avant l'entrée en vigueur de la présente disposition.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE A DISTANCE

PRINCIPE

Disposition actuelle : article 10 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 : « *l'assemblée générale des copropriétaires est convoquée au moins une fois par an, à la diligence du syndic. Elle se réunit à Monaco* ».

Modification possible : par dérogation à l'article 10 de la loi n°1.329 du 8 janvier 2007 et jusqu'à 9 mois après la date de cessation de la période de suspension, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par leur présence physique. L'assemblée générale des copropriétaires est alors convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation.

MODALITÉS

1/ Moyens et supports techniques

Principe : on peut ici s'inspirer des dispositions de la loi n° 1.488 du 11 mai 2020 précitée quant aux dispositions relatives à la convocation et à la tenue d'assemblées générales et de conseils d'administration pour les sociétés, groupements et associations, et tout particulièrement de son article 16.

Lorsqu'une assemblée générale de copropriétaires est convoquée jusqu'à 9 mois après la date de cessation de la période de suspension, le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Exception : lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance.

Remarque : en France, l'article 22-5 de l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 dispose que ces moyens et supports techniques sont utilisés par le syndic jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation. Cette disposition est toutefois sujette à réserve : est-ce à considérer que le syndic peut opérer sans vote préalable de l'assemblée ?

2/ Bureau de séance

Disposition actuelle : article 12 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 : « *au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne un bureau de séance composé d'un président et, au moins d'un assesseur...* ».

Modification possible :

Principe : si certains copropriétaires participent à l'assemblée par un moyen de communication électronique, ils désignent au début de la séance, le président.

Exception : lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou, en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance.

3/ Procès-verbal

Disposition actuelle : article 12 alinéa 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 : « *le secrétaire établit un procès-verbal de séance, signé, à la fin de la séance, par lui-même, le président et le ou les assesseurs...* ».

Modification possible : le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe le procès-verbal.

En observations conclusives, on note que cet assouplissement des règles d'administration de copropriété est d'ores et déjà une possibilité offerte en France.

En effet, une des grandes avancées de la loi ELAN du 23 novembre 2018 est de permettre la participation des copropriétaires par le biais de la visioconférence ou de tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification (sous réserve que l'assemblée générale ait préalablement statué sur cette question : devis etc... article 13-1 du décret du 17 mars 1967 créé par le décret du 27 juin 2019) ainsi que le vote par correspondance.

En pratique, peu d'assemblées ont eu le temps de mettre en œuvre ces possibilités avant la survenance de la pandémie (d'où l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020).

C'est donc souligner que l'assouplissement des règles d'administration de la copropriété est une nécessité, renforcée par la survenance de la pandémie.

Les équipes de Zabaldano Avocats restent à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos interrogations.