



Communiqué de presse
30 mars 2020

Copropriété et Covid-19 Quand l'ordonnance n'y fait rien

La crise sanitaire que nous subissons a imposé aux pouvoirs publics la nécessité d'agir avec célérité sur de nombreux aspects de notre vie quotidienne. Pour preuve, ce ne sont pas moins de 25 ordonnances qui ont été publiées le 26 mars dernier. Du jamais vu. Mais gare à la précipitation sous peine de causer encore davantage de problèmes que d'en résoudre. Et c'est précisément ce qui se passe dans le domaine de la copropriété.

Si l'on comprend tout à fait la nécessité d'éviter à tout prix qu'une copropriété ne se retrouve sans syndic en raison de l'impossibilité de tenir les assemblées générales, encore fallait-il que la passation se fasse avec un minimum de rigueur et de précision. Las, le droit de la copropriété, dans tout son formalisme, ne se satisfait pas de « l'à peu près ».

En effet, l'une de ces fameuses ordonnances prévoit que le contrat de syndic est « renouvelé dans les mêmes termes ». Non pas une prolongation de la durée du mandat, mais un renouvellement du dernier contrat approuvé par les copropriétaires jusqu'à la prochaine assemblée générale censée se réunir d'ici la fin de l'année. Donc une reconduction notamment de la rémunération du syndic pour une durée pourtant bien inférieure. Un point qui ne manquera pas de susciter des interrogations, voire des litiges.

Mais, ce sont davantage les éléments absents de l'ordonnance qui posent le plus de problèmes. Rien sur le maintien ou non de l'entrée en vigueur de la réforme de la copropriété, toujours fixée au 1^{er} juin ; aucun assouplissement sur la possibilité d'assister aux assemblées générales par visioconférence ; aucune précision sur le sort des assemblées générales déjà convoquées mais qui n'ont pu se tenir (notamment sur la nécessité ou non de notifier à nouveau l'ensemble des documents annexés à l'ordre du jour) ; rien sur le délai qui sera laissé aux syndics pour convoquer les différentes assemblées générales dans l'hypothèse où leur mandat prendrait fin après l'état d'urgence sanitaire...

Surtout, c'est l'absence totale de précisions quant aux mandats des conseillers syndicaux qui est absolument incompréhensible et constitue un oubli inacceptable. Qui pour contrôler les actes du syndic durant la période de renouvellement de son mandat ? Qui pour définir l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou fixer le montant du budget prévisionnel ? D'ailleurs, les anciens conseillers syndicaux pourront-ils encore accéder aux documents concernant la copropriété ?

C'est pourquoi la CLCV appelle les pouvoirs publics à apporter toutes les précisions nécessaires à ce sujet et à associer les associations de consommateurs, jusqu'ici écartées, à la réflexion.

En parallèle, la CLCV appelle les syndics à prendre acte de la situation exceptionnelle présente et à continuer à travailler avec les conseillers syndicaux dont le mandat ne serait pas renouvelé en raison de l'impossibilité d'organiser une assemblée générale.