QUE CHOISIR

PAYS : France
PAGE(S) :52-53
SURFACE :180 %
PERIODICITE : Mensuel

DIFFUSION :(420000)
JOURNALISTE :Élisa Oudin

► **1 septembre 2020 - N°594**

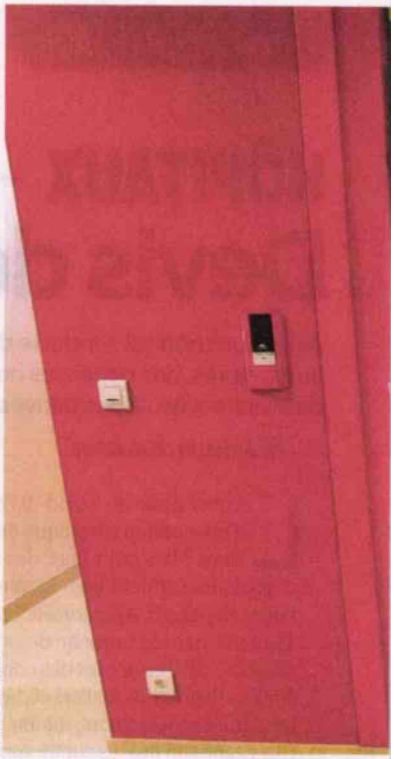
DÉCRYPTAGE

COPROPRIÉTÉ

Les impacts de la crise sanitaire

Le Covid-19 n'en finit plus de bouleverser notre vie quotidienne. Il a aussi entraîné de nombreuses complications dans la gestion des immeubles en copropriété.

— Par **ÉLISA OUDIN**



L.HANNING/REA

Les deux tiers des assemblées générales (AG) des copropriétés auraient dû se tenir entre les mois de mars et de juin derniers, pile au moment de l'instauration de l'état d'urgence sanitaire en France et du confinement. L'exercice comptable de la majorité des copropriétés se terminant le 31 décembre de chaque année, les AG se déroulent en principe entre quatre et sept mois après cette date. Ces réunions servent, entre autres, à clôturer l'exercice antérieur (régularisation des trop-perçus ou des dépenses imprévisibles), à adopter le budget de l'année à venir ou encore à élire un nouveau syndic et les membres du conseil syndical. Pour éviter que trop d'immeubles ne se retrouvent dans le flou sur ces questions, l'exécutif a pris diverses mesures dérogatoires. Bien sûr, depuis tout ce temps, les appels de fonds pour le paiement des charges sont maintenus : le montant reste identique à celui voté lors de la précédente AG.

Quand aura lieu la prochaine AG de ma copropriété ?

Il « suffit » de décaler de quatre ou cinq mois la tenue de l'AG. L'ordonnance du 22 avril 2020 a notamment permis le report, jusqu'au 31 janvier 2021, des assemblées prévues à compter du 12 mars. Sinon, il aurait fallu placer les copropriétés sous tutelle d'un administrateur judiciaire (procédure longue et coûteuse). De même, les mandats des syndics expirant entre le 12 mars et le 23 juillet ont été prorogés jusqu'aux nouvelles AG. De fait, nombre de copropriétaires ont déjà reçu des convocations pour septembre et octobre. Les autres devraient prochainement être informés de la date de leur réunion (au plus tard, donc, le 31 janvier 2021).

Mais cela ne résout pas tout ! D'abord, un certain « embouteillage » est à craindre, en raison, entre autres, du nombre non extensible de salles disponibles pour accueillir les participants de ces assemblées et du temps limité des syndics pour les organiser dans les délais. Ensuite, et surtout, l'épidémie de Covid-19 en a bouleversé la forme. Les précautions sanitaires visent à empêcher les concentrations de personnes dans des lieux clos. Or, certaines copros excèdent le millier de lots. C'est pourquoi le gouvernement a autorisé la tenue d'AG par visioconférence et le vote électronique des points à l'ordre du jour, depuis le 1er juin 2020. En pratique, ce système fonctionne assez facilement pour les petites structures (moins de 20 lots), mais révèle ses limites pour les plus grandes. *« Par expérience, je peux affirmer qu'un débat de qualité avec 70 ou 80 copropriétaires qui se parlent par écran interposé est aujourd'hui quasi impossible »*, affirme Charlotte Miesch, directrice « copropriété » du syndic Atrium gestion. *Sans parler des problèmes de sécurité numérique : n'importe qui peut donner ses codes de connexion et permettre à des personnes étrangères à la copro de participer ! »* Réaliser des AG en visioconférence comporte en outre un risque juridique : en cas de difficultés techniques, les votes peuvent être contestés devant les tribunaux – d'autres aménagements sont donc en préparation.

Un débat de qualité avec 80 copropriétaires qui se parlent par écran interposé est quasi impossible

L'une des solutions ? Regrouper au maximum les pouvoirs entre les personnes. L'ordonnance du 20 mai 2020 permet d'augmenter jusqu'à 15 % le nombre de voix données par procuration à un copropriétaire ou à un mandataire (contre 10 % auparavant). On diminue, de fait, le nombre de copropriétaires obligatoirement présents pour atteindre le quorum. *« Par exemple, j'ai tenu une assemblée générale d'un immeuble d'une cinquantaine de copropriétaires à Paris. Avec cette nouvelle règle, il a suffi que des habitants donnent leur pouvoir à six autres pour que ces derniers détiennent 90 % des voix. Réunir une AG dans ces conditions est réalisable, et le résultat n'est pas discutable »*, indique Francis Bourriaud, P. D. G. de Syndicalur, une société de courtage en copropriété.

Tous droits de reproduction réservés

QUE CHOISIR

PAYS : France
PAGE(S) :52-53
SURFACE :180 %
PERIODICITE : Mensuel

DIFFUSION :(420000)
JOURNALISTE :Élisa Oudin

► **1 septembre 2020 - N°594**

À l'issue du confinement, de nombreuses AG ont eu lieu à distance et les interventions ont repris comme avant.

A.POPOV/ADOBE STOCK

Quelle date de reprise pour les grands chantiers entamés ou programmés avant le confinement ?

En France, plus de 80 % des chantiers ont été brutalement arrêtés pendant le confinement. De multiples obstacles pratiques (et non juridiques) ont entravé leur poursuite : impossibilité de se déplacer pour les employés, manque de dispositifs de protection, etc. L'activité des entreprises du bâtiment a repris le 11 mai (voire avant) et, début juillet, il semble que la majorité des travaux en cours avaient redémarré, avec des mesures de sécurité sanitaire déterminées par la Fédération du bâtiment (port du masque, occupants certifiant qu'ils ne sont pas, à leur connaissance, contaminés par le virus…). *« Bien sûr, en raison de l'état d'urgence, impossible pour les copropriétaires d'invoquer un retard de livraison pour obtenir une indemnisation des sociétés et des artisans concernés. Il serait étonnant qu'un juge accepte un tel recours »*, précise Francis Bourriaud.

Les travaux d'urgence obéissent-ils à un régime particulier ?

« Pendant les deux premières semaines du confinement, c'était très étrange, le téléphone sonnait rarement. Et, globalement, nous avons eu très peu de demandes d'interventions urgentes, grâce à des conditions climatiques favorables et à beaucoup de solidarité entre occupants, note Charlotte Miesch. *Mais, à partir du 11 mai, les appels ont repris très rapidement. »* Une situation qui a correspondu à une sorte de repli général sur soi, et non à une quelconque interdiction juridique. Pendant tout l'état d'urgence, ces travaux restaient possibles, dans le respect des règles de sécurité sanitaire.

Qui est responsable de la désinfection des parties communes ?

« La réglementation est très claire sur ce point : selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne peut pas déléguer les tâches qui lui incombent. L'organisation de la sécurité sanitaire des immeubles qu'il gère en fait partie », certifie Francis Bourriaud. Par conséquent, si les pouvoirs publics imposent la désinfection des parties communes, le syndic devra faire respecter cette obligation. Un certain nombre de copropriétés ont mis en place un protocole à destination de leur gardien (points de nettoyage, périodicité…). Lorsque le syndicat des copropriétaires le salarie, il est juridiquement responsable de sa sécurité sanitaire. Quand il recourt à une entreprise de nettoyage, c'est le gérant de la société qui veille à la santé de ses agents.

Le syndic peut-il prélever des honoraires supplémentaires ?

Certains copropriétaires ont eu la mauvaise surprise de recevoir des factures de leur syndic – pouvant dépasser plusieurs centaines d'euros ! – pour *« communication d'informations dans le cadre du Covid-19 »* ou *« envoi d'une note précisant les nouveaux délais de convocation de l'AG, en vertu des ordonnances Covid »*. Or, toutes ces adaptations ne relèvent que de la gestion courante du syndic et sont comprises dans le forfait de base. Une règle confortée par la loi Alur : aucune prestation non explicitement détaillée dans le mandat du syndic ne peut être comptabilisée en plus. Sachez, cependant, que ces honoraires sont à distinguer d'éventuels frais de désinfection des parties communes ou de mise en œuvre de systèmes de visioconférence. Autant de dépenses qui reviennent à la copropriété. ◆

Attention Dans cet article, nous parlons de mesures fixées par le gouvernement à la mi-juillet. En fonction de la situation sanitaire, d'autres pourraient être prises. Nous le signalerions alors sur notre site **Quechoisir.org.**

Tous droits de reproduction réservés