

- Dans notre circulaire du 27 mars dernier, nous vous indiquions les mesures prises par ordonnance sur la copropriété (ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020).

Cette ordonnance vient d'être modifiée par l'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020 (J.O. du 23 avril). Ces mesures sont donc à présent les suivantes :

Le confinement interdit en pratique la tenue des assemblées générales de copropriétaires dans la plupart des immeubles. Or, les mandats de syndics peuvent parvenir à l'échéance du contrat et la copropriété risquait de se trouver dépourvue de syndic. L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 (modifiée par l'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020) a donc prévu (art. 22) une prorogation de plein droit du mandat du syndic. Cette prorogation vise les mandats qui sont venus à expiration entre le 12 mars 2020 et le délai de deux mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit jusqu'au 24 juillet 2020). Le mandat se trouve alors renouvelé dans les mêmes termes que le contrat expiré<sup>1</sup>, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée. Elle devra intervenir au plus tard 8 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit jusqu'au 24 janvier 2021). Ce renouvellement du contrat de syndic est par contre exclu lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné, avant le 26 mars 2020, un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020.

Ce renouvellement temporaire est de droit et il vise à assurer une pérennité dans la gestion des copropriétés et la continuité des services essentiels à leur fonctionnement normal. Il déroge donc à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété et aux règles ordinaires (liberté contractuelle et durée du contrat, art. 1102 et 1214 du code civil).

*A noter : les mandats venant à expiration après le 24 juillet 2020 ne sont donc pas concernés par cette prorogation. Dans ce cas, l'assemblée générale doit être tenue avant l'expiration du mandat, pour éviter que la copropriété se trouve dépourvue de syndic.*

Par ailleurs, le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit jusqu'au 24 juillet 2020), est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale (art. 22-1 de l'ordonnance du 25 mars)<sup>2</sup>.

- Les autres mesures sur le logement figurant dans les ordonnances n° 2020-316 et n° 2020-331 du 25 mars 2020 ne sont pas modifiées :
  - sur le report des loyers commerciaux et professionnels : voir notre circulaire du 1er avril 2020 (mise à jour le 23 avril) ;
  - sur le prolongement de la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2020 : voir notre circulaire du 27 mars (§ III).

Assurez-vous de la bonne réception de nos e-mails en ajoutant [chambreunpi@unpi.fr](mailto:chambreunpi@unpi.fr) à votre carnet d'adresses.

[FACEBOOK](#)[TWITTER](#)[LINKEDIN](#)[UNPI.ORG](#)

1 La rémunération forfaitaire du syndic est ainsi déterminée selon les termes de son dernier contrat, au prorata de la durée de son renouvellement.

2 Cette mesure n'est toutefois pas applicable lorsque l'assemblée générale a désigné les membres du conseil syndical avant le 26 mars 2020.