

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants
de la FNAIM du Grand Paris

LA COPROPRIÉTÉ : DES RÈGLES SPÉCIFIQUES INSTITUÉES POUR FAIRE FACE À LA PANDÉMIE DE COVID-19

La pandémie de COVID-19 a paralysé la France pendant près de 2 mois. En raison des interdictions faites à la liberté de se déplacer et de se réunir, des aménagements juridiques ont dû être apportés par les pouvoirs publics dans tous les domaines d'activité : justice, santé, entreprises, construction, immobilier ...

En copropriété, le confinement et l'impossibilité pour les syndics de recevoir du public dans leur cabinet a eu pour conséquence directe de rendre impossible la tenue des assemblées générales et ainsi de faire obstacle à la désignation d'un syndic pour les copropriétés dont le contrat de syndic arrivait à son terme.

Afin de solutionner cette problématique, plusieurs ordonnances ont été publiées et mis en place des reports de délai. La première, publiée (25 mars 2020), a été modifiée plusieurs fois et adaptée pour répondre de manière plus adéquate aux problèmes rencontrés par les syndics.

La dernière en date est celle du 20 mai 2020 (n°2020-595). Les dispositions actuellement en vigueur sont les suivantes :

un modèle de formulaire de vote par correspondance.

LES AUTRES MESURES TRANSITOIRES APPLICABLES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES :

Compte tenu de la possibilité pour le syndic de décider seul, au cours de cette période transitoire, de la tenue des assemblées générales sans présence physique des copropriétaires, l'ordonnance a prévu quelques adaptations temporaires aux dispositions habituelles de la loi sur la copropriété :

- La convocation n'aura pas à faire apparaître de lieu de réunion si le syndic décide que l'assemblée se tiendra sans présence physique des copropriétaires ;
- Le président de séance et les scrutateurs élus auront 8 jours à compter de l'assemblée générale pour signer le procès-verbal ;
- Si le syndic décide que le vote ne se fera que par correspondance le président du conseil syndical ou un membre du conseil syndical, ou encore en cas d'impossibilité pour ces deux premiers, un copropriétaire votant désigné par le syndic, assure les fonctions de président de séance.
- Dans l'hypothèse où le syndic a déjà convoqué une assemblée générale, au cours de cette période transitoire, sans user de la possibilité d'exclure toute présence physique des copropriétaires, il peut se raviser à condition d'informer la totalité des copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée de ce que la présence physique des copropriétaires sera exclue, par tout moyen lui permettant d'apporter la preuve que cette information aura bien été reçue par chaque copropriétaire dans ce délai.
- Enfin, un mandataire pourra détenir plus de trois délégations de votes au cours de cette période transitoire, si ces propres voix, ajoutées à celles de ses mandats, ne représentent pas plus de 15% des voix de tous les copropriétaires (contre 10% des voix de tous les copropriétaires en temps « normal »).

EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE SYNDIC ET DE CONSEILLERS SYNDICAUX :

Les contrats de syndic qui expirent entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 inclus sont renouvelés dans les mêmes conditions et ce, jusqu'à la date de prise d'effet du nouveau contrat de syndic qui sera désigné au cours de la prochaine assemblée générale.

La date ultime de cette assemblée générale et de prise d'effet du nouveau contrat de syndic est fixée de façon absolue au 31 janvier 2021.

Attention ! Les contrats de syndics venant à expiration à partir du 24 juillet 2020 ne sont pas renouvelés de plein droit et doivent donc impérativement être renouvelés avant leur date d'expiration.

Les mêmes règles s'appliquent aux mandats de conseillers syndicaux.

EN MATIÈRE DE TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES :

Le syndic pourra, entre le 1er juin 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021, à titre exceptionnel, décider de tenir une assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique sous réserve de la possibilité d'identifier les copropriétaires participants, étant entendu que pendant cette période transitoire, le syndic est seul juge de la pertinence et de la qualité des moyens techniques d'identification.

Le syndic peut même au cours de cette période décider que les copropriétaires ne pourront voter que par correspondance si la visioconférence, l'audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique ne peut pas être utilisé dans des conditions techniquement fiables. Un arrêté du 2 juillet 2020 a publié

LES BAUX D'HABITATION : REPORT DES DÉLAIS ET INCIDENCES DE LA PANDÉMIE DE COVID-19

En vertu de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020, il est prévu le report, la suspension, le gel de différentes formalités dont les délais et mesures expiraient entre le 12 mars 2020 et le 23 juin à minuit.

Trois situations ont été envisagées par les textes :

LES ACTES, RECOURS ET FORMALITÉS :

S'ils sont prévus par la loi et auraient dû être accomplis entre le 12 mars et le 23 juin inclus, ils pourront être accomplis après cette période dans le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de 2 mois, soit au plus tard le 23 août inclus.

Sont notamment concernées par cette disposition : les actions en paiement des loyers et des charges, les actions en contestation de loyers, les restitutions de dépôts de garantie, les augmentations de loyer...

Par exemple :

Si un dépôt de garantie devait être restitué dans le délai d'1 mois entre le 12 mars et le 23 juin, il devra être restitué au locataire avant le 23 juillet inclus.

Si un dépôt de garantie devait être restitué dans le délai de 2 mois entre le 12 mars et le 23 juin, il devra être restitué au locataire avant le 23 août inclus.

LES ASTREINTES, LES CLAUSES PÉNALES, LES CLAUSES RÉSOULTOIRES AINSI QUE LES CLAUSES PRÉVOYANT UNE DÉCHÉANCE :

Si elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, elles sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré entre le 12 mars 2020 et 23 juin inclus.

1ère règle : Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après le 23 juin 2020 à minuit, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.

Par exemple, est concerné par cette disposition le délai dont bénéficie le locataire (2 mois) pour payer les sommes qu'il doit au bailleur après qu'un commandement de payer lui a été signifié par huissier (article 24 de la loi du 6 juillet 1989).

2ème règle : La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après le 23 juin 2020 à minuit, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, le 23 juin 2020 à minuit.

Par exemple, est concerné par cette disposition le délai dont bénéficie le locataire pour fournir son attestation d'assurance au bailleur (1mois) après qu'un commandement lui aura été délivré par huissier.

LA RÉSILIATION OU L'OPPOSITION AU RENOUELEMENT D'UNE CONVENTION :

Lorsqu'elle devait avoir lieu dans une période ou un délai qui expire entre le 12 mars et le 23 juin à minuit, le délai est prolongé de 2 mois après cette date.

Sont notamment concernés par cette règle les délais s'appliquant aux congés délivrés par les bailleurs.

Par exemple, si un bail vient à échéance le 30 septembre 2020, le bailleur aurait dû délivrer congé avant le 30 mars 2020. La fin de la période juridiquement protégée étant le 23 juin à minuit, le bailleur pourra délivrer congé jusqu'au 23 août 2020 inclus. Le bail sera prorogé de six mois à compter de la réception du congé par le locataire.

ÉVÉNEMENTS !

9 au 11 octobre 2020 :

Salon de l'immobilier et de l'investissement au Carrousel du Louvre (75)
Pour plus d'informations : www.salons-immobilier.com/paris/

4 et 5 novembre 2020 :

Salon de la Copropriété, Porte de Versailles (75)
Pour plus d'informations : www.saloncopropriete.com

4 et 5 novembre 2020 :

Salon Rent (Real Estate & New Tech), Paris (75)
Pour plus d'informations : www.rent.immo

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.

Ces formations ont lieu à la Maison de l'Immobilier, 27 bis avenue du Villiers, 75017 PARIS.

Toutefois en raison de l'épidémie de COVID-19, nous avons été dans l'obligation d'annuler les dates programmées en mars et en juin. Nous recommencerons notre programmation de formations en septembre.

Si vous nous avez déjà communiqué votre mail et que vous êtes donc dans notre fichier, vous recevrez un mail pour vous inscrire dès que les dates seront fixées. Dans le cas contraire, nous pouvons vous ajouter dans notre fichier, pour cela faites nous en la demande sur l'adresse suivante : academie@fnaimgrandparis.com

LES INDICES

IRL 2ème trimestre 2020 : 130,57

Variation annuelle : + 0,66 %
Parution INSEE du 16 juillet 2020

ICC 1er trimestre 2020 : 1770

Variation annuelle : + 2,43 %
Parution INSEE du 30 juin 2020

IRL 1er trimestre 2020 : 116,23

Variation annuelle : + 1,39 %
Parution INSEE du 30 juin 2020

ILAT 1er trimestre 2020 : 115,53

Variation annuelle : + 1,45 %
Parution INSEE du 30 juin 2020