

L'INFO

DECEMBRE 2020



Covid-19

Adaptation des règles relatives aux copropriétés et aux juridictions de l'ordre judiciaire

Ordonnance n° [2020-1400](#) du 18.11.20 : JO du 19.11.20

La loi du 14 novembre 2020 autorise la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire. Son article 10 habilite le Gouvernement à prendre jusqu'au 16 février 2021 toute mesure relevant du domaine de la loi en vue de prolonger ou de rétablir l'application des dispositions prises, le cas échéant modifiées, par voie d'ordonnances et à procéder aux modifications nécessaires à leur prolongation, à leur rétablissement ou à leur adaptation à l'état de la situation sanitaire pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

C'est dans ce cadre que l'ordonnance du 18 novembre 2020 modifie celle du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire (hors domaine pénal) et aux contrats de syndic de copropriété (cf. [Analyse juridique n° 2020-12](#)).

Les modifications apportées par l'ordonnance du 18 novembre 2020 sont applicables à compter du 20 novembre 2020. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire, y compris dans les îles Wallis et Futuna (ord. : art. 9).

Dispositions applicables en matière de copropriété

Contrat de syndic

(ord. du 18.11.20 : art. 8 / ord. du 25.3.20 : art. 22)

Pour faire face aux difficultés matérielles de réunion des Assemblées Générales (AG) des copropriétaires, l'ordonnance du 25 mars 2020 (modifiée par celle du 20 mai) prévoyait le renouvellement de plein droit des contrats de syndic arrivés à terme entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 inclus.

Ce renouvellement de plein droit est étendu aux contrats de syndic expirant entre le 29 octobre et le 31 décembre 2020 inclus, à moins que l'AG n'ait désigné avant le 19 novembre 2020 (date de publication de l'ordonnance du 18.11.20) un syndic dont le contrat prend effet à compter du 29 octobre 2020.

Ainsi, le contrat du syndic en exercice est renouvelé jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat, tel qu'il résultera du vote de la prochaine AG qui interviendra au plus tard le 31 janvier 2021 (art. 22).

La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou à expiré, au prorata de la durée de son renouvellement.

Conseil syndical : renouvellement des mandats des membres

(ord. du 18.11.20 : art. 8 / ord. du 25.3.20 : art. 22-1)

De la même manière que pour le contrat de syndic, les mandats des membres du conseil syndical sont renouvelés de plein droit s'ils expirent entre le 29 octobre et le 31 décembre 2020.

Ce renouvellement s'opère jusqu'à la prochaine AG qui doit intervenir au plus tard le 31 janvier 2021, à moins que l'AG n'ait désigné les membres du conseil syndical avant le 19 novembre 2020.

Assemblée générale : prolongation jusqu'au 1^{er} avril 2021 de dispositions dérogatoires

(ord. du 18.11.20 : art. 8 / ord. du 25.3.20 : art. 22-2 à 22-5)

Dématérialisation

L'ordonnance du 25 mars 2020 (modifiée par celle du 20 mai) prévoit la possibilité pour les copropriétaires de participer à l'AG par visioconférence, ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, ou de voter par correspondance. Cette possibilité offerte jusqu'au 31 janvier 2021 permet de régler les cas d'impossibilité de participer physiquement aux AG.

Dans ce cadre, le syndic peut, à titre dérogatoire, décider des moyens et support techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'AG 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.

Ces moyens et support technique sont utilisés, pendant cette période particulière, jusqu'à ce que l'AG se prononce sur leur utilisation de manière habituelle.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à un autre moyen de communication électronique est impossible, le syndic pourra prévoir que les décisions d'AG seront prises au seul moyen du vote par correspondance.

L'ensemble de ces mesures sont prolongées jusqu'au 1^{er} avril 2021.

Convocation et organisation

L'ordonnance du 25 mars 2020 (art. 22-2) prévoit que lorsque l'AG des copropriétaires a déjà été convoquée, le syndic peut décider de l'organiser de façon dématérialisée en informant les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette réunion par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

Pour les AG convoquées entre le 29 octobre et le 4 décembre 2020, l'ordonnance du 18 novembre 2020 précise que le syndic peut toutefois adresser à tout moment aux copropriétaires un courrier les informant que les décisions seront prises au seul moyen du vote par correspondance. Dans ce cas, les copropriétaires, à compter de la réception de ce courrier, bénéficient d'un délai d'au moins 15 jours, fixé par le syndic, pour lui adresser leurs formulaires de vote par correspondance. Les décisions du syndicat de copropriétaires sont prises au plus tard le 31 janvier 2021.

Un exemplaire du formulaire de vote par correspondance est joint au courrier d'information.

Pour mémoire, si l'AG est totalement dématérialisée, la convocation n'indique pas de lieu de réunion déterminée. Le président de séance (et le ou les scrutateurs le cas échéant) dispose d'un délai de huit jours suivant la tenue de l'AG pour certifier exacte la feuille de présence et signer le procès-verbal.

Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, les missions du président de séance sont assurées par :

- le président du conseil syndical ;
- à défaut, l'un de ses membres ;
- en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic.

Délégation des votes

A titre dérogatoire, une personne pouvait recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont elle dispose elle-même et de celles des copropriétaires lui ayant donné mandat n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires. Cette faculté est étendue jusqu'au 1^{er} avril 2021.

Dispositions applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire (hors domaine pénal)

(ord. du 18.11.20 : art. 1 à 7)

Certaines règles de procédure civile sont adaptées pour permettre le maintien de l'activité des juridictions civiles, sociales et commerciales malgré les mesures d'urgence sanitaire prises pour ralentir la propagation du virus Covid-19. Ces mesures s'appliquent jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par le décret du 14 octobre 2020 (soit, à ce jour, le 16 février 2021) et permettent notamment :

- un transfert de compétence territoriale entre juridictions afin de permettre de pallier l'incapacité d'une juridiction de premier degré de fonctionner en cas d'empêchement de magistrats et fonctionnaires malades ou confinés, en transférant tout ou partie de son activité vers un autre tribunal de même nature ;
- de réglementer l'accès aux juridictions et aux salles d'audience, en particulier en fonction de leur capacité à recevoir du public dans le respect des gestes barrières ;
- de décider que les débats se déroulent en publicité restreinte ou en chambre du conseil ;
- de statuer à juge unique en première instance comme en appel dès lors que l'audience de plaidoirie ou la mise en délibéré de l'affaire dans le cadre de la procédure sans audience ;
- de décider d'examiner une affaire selon la procédure sans audience lorsque la représentation par avocat est obligatoire ou que les parties sont assistées ou représentées par un avocat.