

En cette période de confinement, nous recevons légitimement de nombreuses interrogations des conseillers syndicaux, syndic bénévoles mais aussi de professionnels. Ceux-ci nous interpellent sur deux questions principales qui sont :

- Quelles seront les modalités de report des assemblées générales ?
- Comment gérer les mandats de syndic qui arrivent à échéance et pour lesquels la tenue d'une assemblée était indispensable

Une première réponse en date du 14 mars 2020 communiquée par le Ministère de la Justice prévoyait qu'en cas de fin de mandat de syndic avant la tenue d'une assemblée générale, il était nécessaire de demander la désignation d'un administrateur provisoire.

Cette réponse était inacceptable puisque non seulement cela impliquait que de nombreuses copropriétés se seraient retrouvées du jour au lendemain sans représentant légal mais qu'en plus, avec des tribunaux qui fonctionnent aujourd'hui au minimum, elles n'auraient pu disposer rapidement d'un administrateur provisoire. C'est dans ce contexte que l'ARC mais également les chambres professionnelles ont saisi le gouvernement pour obtenir des dispositions plus concrètes et adaptées à cette situation exceptionnelle.

Le gouvernement a présenté le mercredi 18 Mars 2020 au conseil des Ministres, deux textes qui concernent directement la copropriété et qui devront être adoptés au cours de cette semaine par le Parlement.

I. La tenue des assemblées générales reportée

Il est clair qu'avec les nouvelles mesures sanitaires liées au COVID-19, l'ensemble des tenues des assemblées générales qui se déroulent de manière physique doivent être annulées et ce jusqu'à nouvel ordre.

Pour répondre à cette situation particulière, un projet de loi « *d'état d'urgence sanitaire* » prévoirait des habilitations données au gouvernement pour légiférer par ordonnances et qui devraient préciser que :

- les assemblées générales non-tenues à compter du 10 mars 2020 seront reportables au plus tard au 31 décembre 2020 ;
- les mandats de syndic qui arriveraient à échéance pendant cette période de « confinement » seront prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale ;
- les cartes de professionnels des syndicats qui arriveraient au cours de cette période en fin d'échéance seront prorogées jusqu'au 31 décembre 2020.

Ces mesures simples et concrètes ont pour objet d'éviter que des syndicats des copropriétaires se retrouvent en état de carence de syndic et par voie de ricochet que les copropriétés se retrouvent paralysées.

Face à ces dispositions, il est préconisé que les syndicats qui ont d'ores et déjà convoqué une assemblée générale devant se tenir pendant cette période de « confinement » doivent informer par tous moyens les copropriétaires de l'impossibilité qu'elle puisse être tenue.

Le syndic pourra alors établir un procès-verbal de carence, impliquant l'impossibilité réglementaire de tenir l'assemblée générale.

Des questions subsidiaires pourront se poser comme notamment la prise en charge des frais directs ou indirects liés à l'annulation des convocations d'assemblée générale. Il s'agit notamment des notifications de convocation générale ou bien encore des locations de salle qui ont dû en dernière minute être annulées.

II. La gestion financière de la copropriété

A partir du moment où la difficulté du représentant légal est réglée par les Ordonnances, les syndicats des copropriétaires peuvent donc fonctionner tout à fait normalement.

En effet, les assemblées générales ont dû valider au cours de la dernière assemblée générale 2019, le budget de l'exercice 2020 permettant aux syndicats de pouvoir effectuer auprès des copropriétaires les appels de fonds qui sont exigibles conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par conséquent, le syndic est en mesure de payer les fournisseurs mais aussi et surtout les employés et gardiens d'immeuble en fin de mois.

Il est URGENT d'attendre : Incitez votre syndic à ne pas envoyer de convocations.