Image not found or type unknown

Etat d'urgence sanitaire et copropriété

Actualité législative publié le **05/04/2020**, vu **1508 fois**, Auteur : Maitre Margaux Briole

L'état d'urgence sanitaire voté le 22 mars 2020 a des incidences sur le droit de la copropriété et la procédure applicable : aperçu pratique des ordonnances du 25 mars 2020 n° 2020-304 et 2020-306

Seront abordées dans le présent billet, les dispositions des ordonnances du 25 mars 2020 n° 2020-304 et 2020-306 qui ont une incidence sur le droit de la copropriété. Cet article est à jour des dispositions connues au 5 avril 2020.

MISE A JOUR APRES LES ORDONNANCES DU 15 AVRIL 2020 NUMERO 2020-427 ET DU 22 AVRIL 2020 NUMERO 2020-460

1. Ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-304 : sur les audiences devant le Tribunal Judiciaire (mise à jour ordonnance du 22 avril 2020 n° 2020-460)

Article 1 – Champ d'application

Cette ordonnance s'applique aux procédures en cours devant le Tribunal Judiciaire (notamment Tribunal de Proximité, Juge de l'Exécution…) ainsi que devant la Cour d'appel, hors matière pénale, pendant la période du 12 mars 2020 au 24 juin 2020.

Article 4

Lorsque l'audience est supprimée (ce qui est le cas pour toutes les audiences depuis le 16 mars 2020, hors urgence), l'affaire est automatiquement renvoyée à une prochaine audience.

Les parties sont convoquées par tous moyens (par voie électronique, courrier simple).

Si le défendeur ne comparaît pas à l'audience sur renvoi et n'a pas été cité à personne, la décision est rendue par défaut.

Il ne sera donc pas nécessaire de citer par voie d'huissier les défendeurs en vue de la prochaine audience.

Cela représente une économie considérable pour les demandeurs qui est la bienvenue.

Article 8 – procédure sans audience

Lorsque la représentation est obligatoire ou que les deux parties sont représentées par un avocat, le juge peut imposer que la procédure se déroule sans audience.

En principe, le juge ne pourra l'imposer qu'en présence d'une affaire pour laquelle il y a urgence.

Article 22 - dispositions spécifiques au droit de la copropriété

La loi prévoit des dispositions spécifiques applicables aux contrats de syndic :

1. Si le contrat de syndic expire entre le 12 mars 2020 et le 24 juillet la période juridiquement protégée, le contrat est renouvelé de plein droit dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné à l'occasion de la prochaine Assemblée. La prise d'effet du nouveau contrat doit intervenir au plus tard dans les 8 mois après la cessation de l'état d'ugence (soit au plus tard le 24 janvier 2021). *Ex : si le contrat vient à expiration le 3 avril 2020, il est renouvelé automatiquement et la signature du nouveau contrat de syndic doit intervenir au plus tard le 24 janvier 2021* ;
2. Si le nouveau syndic a été désigné par une Assemblée Générale qui s'est tenue avant le 12 mars 2020, le nouveau contrat prend effet quand bien même sa date d'effet serait pendant la période juridiquement protégée (*ex : une Assemblée Générale du 10 mars 2020 a désigné le syndic A en remplacement du syndic B, à compter du 1er avril 2020, le mandat du syndic A prend bien effet le 1eravril, pas de prorogation du mandat du précédent syndic B*).

2. Ordonnance du 22 avril 2020 n° 2020-460

Article 1 - Rémunération du Syndic et renouvellement du Conseil syndicat

Cet article complète l'article 22 de l'ordonnance visé ci-dessus pour le cas où le mandat du syndic est renouvelé dans l'attente de la prochaine AG.

Dans ce cas, la rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement.

Concernant le mandat des membres du conseil syndical : s'il expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et 24 juillet 2020, il est alors renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Cette assemblée générale doit intervenir au plus tard huit mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit au plus tard le 24 janvier 2021.

Bien entendu, cette prorogation des mandats des membres du conseil syndical ne s'applique pas lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné les membres du conseil syndical avant la publication de l'ordonnance.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

3. Ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-306 : sur la prorogation des délais (mise à jour ordonnance n°2020-427)

Article 1 - Champ d'application :

Entrent dans le champ d'application de ce texte les délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 22 mars 2020.

En pratique, la loi du 22 mars 2020 a déclaré l'état d'urgence pour 2 mois.

Cette loi ayant été publiée le 24 mars 2020, l'état d'urgence est décrété jusqu'au 24 mai 2020 (sous réserve d'une éventuelle prorogation, à surveiller).

La période du 12 mars 2020 jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence est appelée « période juridiquement protégée » (terme retenu par la Direction des affaires civiles et du Sceau).

- ==> **période juridiquement protégée = du 12 mars 2020 au 24 juin 2020.**

Ex : ce décret s'applique à un commandement valant saisie pour lequel le délai de 8 jours pour régler ses causes expirait à compter du 12 mars 2020, soit tous les commandements de payer délivrés à compter du 5 mars 2020.

Attention :

- Si le terme était échu avant le 12 mars 2020 : le terme n'est pas reporté ;
- Si le terme est fixé au-delà du mois suivant la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire : le délai ne sera ni suspendu, ni prorogé).

Article 4 – sanction de l'inexécution

Si le délai pour exécuter une obligation expire pendant la période juridiquement protégée, alors aucune sanction n'est encourue au terme initial.

La nouvelle ordonnance du 15 avril 2020 modifie les délais pour la reprise des effets des actes délivrés.

Plusieurs situations sont à envisager :

1. L'acte a été délivré avant l'état d'urgence et le délai pour exécuter l'obligation expire pendant la période juridiquement protégée, alors le délai pour exécuter l'obligation est prorogé après ladite période pour une durée égale au temps écoulé entre le 12 mars 2020 et la date à laquelle

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'obligation aurait dû être exécutée.

ex : pour un commandement saisie visant un délai de 8 jours délivré le 10 mars 2020, le délai pour régler les causes du commandement expirait en principe le 18 mars 2020 (soit 7 jours après le 12 mars 2020), ainsi le délai pour régler les causes du commandement est prorogé jusqu'au 1 juillet 2020 (soit 97 jours après la fin de la période juridiquement protégée), de sorte que si les causes du commandement n'ont pas été réglées à cette date, la procédure de saisie immobilière pourra être engagée.

2. L'acte a été délivré pendant la période juridiquement protégée et le délai pour exécuter l'obligation expire pendant ladite période, alors le délai pour exécuter est prorogé à la fin de la période protégée pour une durée égale à celle écoulée entre la date où l'obligation est née et la date limite où l'obligation aurait dû être exécutée.

ex : pour un commandement valant saisie délivré le 17 mars 2020, le délai pour exécuter l'obligation expirait en principe le 25 mars 2020, en application de cet article il est prorogé pour un délai de 8 jours à compter de la sortie de l'état d'urgence à savoir jusqu'au 2 juillet 2020 (24 juin 2020 + 8 jours), de sorte que si les causes du commandement n'étaient pas réglées à cette date, la procédure de saisie immobilière pourra être engagée.

Pour les astreintes et clauses pénales prononcées avant le 12 mars 2020, leur cours est suspendu pendant la période juridiquement protégée. Elles reprendront effet le lendemain de la fin de la période, à savoir à compter du 25 juin 2020.

Ex : si, par jugement rendu avant le 12 mars 2020, un tribunal a condamné une partie à faire des travaux sous astreinte de 100 € par jour, l'astreinte ne court pas entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020.

Article 2 - Suspension des délais pour régulariser des actes de procédures

Dans l'hypothèse où le délai pour effectuer un acte de procédure expire pendant la période juridiquement protégée et s'il n'a pu être réalisé dans le délai initial, alors un nouveau délai pour régulariser cet acte est ouvert à compter de la fin de la période juridiquement protégée.

Ce délai court pour la même durée que ce qui est prévu par la loi, avec une limite maximale de deux mois.

Ex : dans le cas d'un copropriétaire avec un arriéré qui remonte au 31 mars 2015, il aurait en principe été nécessaire d'assigner au plus tard le 31 mars 2020 pour ne pas se heurter à la prescription quinquennale. En application de cet article, l'assignation peut être délivrée pendant un délai de deux mois suivant la fin de ladite période afin d'être interruptive de prescription (soit jusqu'au 24 août 2020).

Procédure d'appel :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cet article s'applique également aux délais de la procédure d'appel : délai pour relever appel d'une décision, pour notifier les conclusions (d'appel ou d'intimé), ou pour signifier la déclaration d'appel et les conclusions à l'intimé non constitué…

Ex 1 : si le délai d'un mois pour relever appel d'un jugement expire le 3 avril 2020, un nouveau délai pour relever appel court à compter du 24 juin 2020, jusqu'au 24 juillet 2020.

Ex 2 : si la déclaration d'appel a été régularisée le 5 février 2020, le délai de 3 mois pour notifier à la Cour les conclusions d'appelant expire le 5 mai 2020. Néanmoins, un nouveau délai pour notifier les conclusions court à compter du 24 juin 2020, pour une durée de 2 mois (et non 3 mois), soit une faculté de notification ouverte jusqu'au 24 août 2020.

Il y a bien entendu toujours des cas particuliers qui nécessitent une étude spécifique.

Pour plus de renseignements, je vous invite à prendre directement contact avec mon cabinet.

Maitre Margaux BRIOLE - 07 69 60 88 75 - briole.avocat@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés