

# Ordonnance coronavirus du 22 avril 2020 : volet immobilier

le 27 avril 2020

ADMINISTRATIF | Urbanisme

IMMOBILIER | Construction | Copropriété et ensembles immobiliers | Urbanisme

Dans son versant « immobilier », l'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020 s'intéresse à la copropriété, à l'urbanisme, à l'aménagement et à la construction.

- [Ord. n° 2020-460, 22 avr. 2020, JO 23 avr.](#)
- [Rapp. au président de la République relatif à l'ord. n° 2020-460, 22 avr. 2020, JO 23 avr.](#)

## COPROPRIÉTÉ

**Contrats de syndic.** Afin de lutter contre les effets délétères des conséquences de l'épidémie de covid-19 sur les syndicats de copropriétaires, le législateur avait, par l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, renouvelé les contrats de syndic « expirés » pendant la période d'urgence sanitaire plus un mois. Cette norme favorable dans son principe s'avérait relativement inefficace en pratique, car la période visée s'achevait avant la fin du mois de juin, ce qui causait l'émoi légitime des syndicats dont les contrats ont pour la plupart un terme fixé au 30 juin.

Le gouvernement a donc entendu et réagit, ce qu'il faut vivement féliciter en cette période, en adoptant une disposition rectificative contenue à l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020.

Le champ d'application de la mesure est ainsi élargi aux contrats de mandats de syndic dont le terme est échu entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020. À moins qu'il ne s'agisse du 24 juillet...

Le terme de cette période est en effet incertain dans la mesure où la méthode de calcul n'a pas été donnée par le législateur. Si la doctrine majoritaire et le gouvernement (V. Rapport au président de la République relatif à l'ord. n° 2020-427 du 15 avr. 2020, JO 16 avr.) : « la durée de l'état d'urgence sanitaire est prévue pour s'achever le 24 mai 2020, de sorte que la « période juridiquement protégée » s'achèverait un mois plus tard ») ont initialement retenu la date du 24 mai, il faut, à la suite du Professeur Dupichot, noter que la méthode de calcul, de quantième à quantième de l'article 641 du code de procédure civile n'est qu'un outil interprétatif puisqu'il ne s'agit pas en l'espèce de déterminer un délai de procédure.

Il est donc possible de retenir d'autres méthodes, aboutissant à d'autres résultats, que le Conseil d'État a employés (V. la [note](#) relative à l'adaptation de la procédure devant les juridictions administratives durant la période de lutte contre l'épidémie de covid-19 et CE 10 avr. 2020, n° 439903 : « Selon les articles 1<sup>er</sup> et 2 de l'ordonnance contestée, celle-ci édicte des règles dérogatoires « aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux juridictions administratives », ou à certaines d'entre elles, « durant la période comprise entre le 12 mars 2020 et 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 », soit, à ce jour, le 23 mai prochain) ainsi que le gouvernement (V. Circ. de présentation des dispositions du titre I<sup>er</sup> de l'ord. n° 2020-427 du 15 avr. 2020, BOMJ, 20 avr. : « la durée de l'état d'urgence sanitaire est prévue pour s'achever le 24 mai 2020 à 0 heures, de sorte que la « période juridiquement protégée » s'achèverait un mois plus tard, soit le 23 juin à minuit »).

Il convient donc d'être particulièrement prudent, dans l'attente espérée d'une précision unificatrice, et d'adopter le terme le plus bref afin d'éviter tout risque pour les syndicats de copropriétaires. En ce sens la période de l'état d'urgence sanitaire s'achèverait le 24 mai 2020 à 0 heure et la période juridique protégée, durant laquelle les contrats échus sont renouvelés, le 23 juillet à minuit. Enfin, la période de renouvellement des contrats échus s'achèverait le 23 janvier 2021 à minuit ; puisque

son point de départ est la fin de la période de l'état d'urgence et non de la période juridiquement protégée (il s'agirait sinon du 22 janv. 2021 à minuit).

**Mandats des conseillers syndicaux et rémunération des syndics.** Outre le changement relatif à la période juridiquement protégée et à la période de renouvellement des contrats de syndic, le gouvernement a adopté deux mesures, particulièrement souhaitées par l'[association CLCV](#), afin que soient renouvelés les mandats des conseillers syndicaux et précisées les modalités de rémunération du syndic.

*Les mandats des conseillers syndicaux* sont donc renouvelés selon le même mécanisme que ceux de syndics et pour la même durée.

*Quant aux syndics*, ils seront rémunérés au prorata de la durée de renouvellement de leur contrat.

Les risques d'abus, sans doute marginaux, sont ainsi évités et les conseillers syndicaux pourront poursuivre leurs missions de contrôle et d'assistance du syndic et exercer les éventuelles délégations de pouvoirs que l'assemblée générale aura pu préalablement voter.

Les organes de direction des syndicats sont ainsi sauvés.

**Visioconférences.** On relèvera également, à propos des mesures relatives au droit de la copropriété, que le rapport fait au président de la République indique que les présentes dispositions ont été adoptées en raison de « l'impossibilité de tenue des assemblées générales de copropriétaires ».

Cette utile précision devrait clore le débat sur la faculté ou non pour les syndicats de copropriétaires de recourir aux dispositions de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé. Comme nous le pensions (P.-E. Lagrault, *Traitement sur ordonnance : la copropriété est-elle sauvée ?*, Dalloz actualité, 27 mars 2020 [▫](#)), cette dernière n'est pas, à regret, applicable aux syndicats des copropriétaires malgré le champ d'application apparemment large.

Les praticiens attendront donc pour mettre en œuvre les audio et visioconférences que les assemblées générales en votent les modalités, sur devis, ainsi que l'impose le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019.

Ils s'abstiendront également, pour ne pas faire encourir aux assemblées générales un risque inutile de nullité, de recourir au vote par correspondance tant que le législateur n'aura pas modifié, afin de le permettre, le décret du 17 mars 1967 et publié l'arrêté fixant le modèle de formulaire.

## URBANISME, AMÉNAGEMENT ET CONSTRUCTION

Il faut enfin noter en matière immobilière une nouvelle modification de certaines dispositions relatives aux délais applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction. L'article 23 de l'ordonnance du 22 avril 2020 modifie en effet les articles 12 *ter* et *quater*, introduits par l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020. Cette réforme doit permettre au gouvernement d'adapter par décret la reprise des délais d'instruction des demandes d'autorisation, de certificats d'urbanisme (12 *ter*) et les délais relatifs aux procédures de préemption (12 *quater*).

Les conditions de suspension des délais prévues à l'article 12 *ter* sont également étendues dans les mêmes conditions aux demandes d'autorisation de division, ainsi qu'aux demandes d'autorisation d'ouverture, de réouverture, d'occupation et de travaux concernant des établissements recevant du public (ERP) et des immeubles de moyenne ou grande hauteur à condition que ces opérations ne requièrent pas d'autorisation d'urbanisme, ce qui a pour conséquence de raccourcir la suspension des délais pour ces demandes à la seule période de l'état d'urgence, sous réserve également de la non adoption d'un décret adaptant la reprise des délais.

Par cette extension, selon le rapport fait au président de la République, le gouvernement entend « relancer aussi rapidement que possible, une fois passée la période de crise sanitaire, de nombreux travaux dans les ERP et IGH réalisés par les artisans et PME du bâtiment, notamment les réaménagements de commerces qui devront faire des travaux d'adaptation au covid-19 à la sortie du confinement ».

Il est donc envisageable qu'un décret abrégeant ces délais soit adopté prochainement, sur le fondement de l'article 9 de l'ordonnance du 25 mars 2020 précitée, à l'instar du décret n° 2020-383 du 1<sup>er</sup> avril 2020 qui avait porté dérogation au principe de suspension de certains autres délais pendant la période d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de covid-19.

par Pierre-Édouard Lagraulet