



15ème législature

Question N° : 28016	De M. Laurent Garcia (Mouvement Démocrate et apparentés - Meurthe-et-Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse >Demandes d'autorisation d'urbanisme : prorogation des délais échus.	Analyse > Demandes d'autorisation d'urbanisme : prorogation des délais échus..
Question publiée au JO le : 07/04/2020 Réponse publiée au JO le : 18/08/2020 page : 5568 Date de changement d'attribution : 07/07/2020		

Texte de la question

M. Laurent Garcia interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus. Face à la crise sanitaire majeure liée à la pandémie covid-19, le Gouvernement a en effet légiféré par ordonnance sur de très nombreux domaines afin d'adapter les lois à l'interruption presque totale de l'économie. Parmi ces adaptations législatives, l'ordonnance relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période a pour but d'aménager les procédures administratives pour s'adapter aux contraintes du confinement et des plans de continuation d'activité. Cette ordonnance concerne également les demandes d'autorisation d'urbanisme et adapte ce dispositif à la situation actuelle, en posant le principe d'une prorogation de l'ensemble des délais impartis à une administration pour examiner une demande. Ainsi, à titre d'exemple, l'implantation d'un magasin au pied d'un immeuble existant nécessite de solliciter l'accord de la copropriété à travers une assemblée générale extraordinaire. Or les mesures de confinement actuelles interdisent toute convocation d'assemblée de copropriétaires. Il lui demande s'il serait possible d'envisager qu'en cette période une assemblée puisse se tenir par voie de courriel avec accusés de réception et réponses obligatoires pour obtenir le quorum, ceci afin de poursuivre les activités de nombre d'immeubles en France. Cette décision pourrait également être un moyen pour l'ensemble des syndicats de France de faire avancer leurs dossiers dans les choix à prendre pour les copropriétés.

Texte de la réponse

En application du décret n° 2020-663 du 31 mai 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid 19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, des mesures de distanciation sociale, incluant la distanciation physique d'au moins un mètre entre deux personnes, dites « barrières », définies au niveau national, doivent être observées en tout lieu et en toute circonstance (article 1er I), le port du masque étant obligatoire lorsque les règles de distanciation physique ne peuvent être garanties (annexe 1). Par ailleurs, toute réunion dans un lieu ouvert au public mettant en présence de manière simultanée plus de dix personnes est interdite sur l'ensemble du territoire de la République (article 3 I). Ces exigences sanitaires, restrictions et interdictions sont de nature à compromettre la tenue de nombreuses assemblées générales de copropriétaires. Une possibilité est

offerte par l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'issu de l'article 211 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi ELAN), de tenir des assemblées générales, sans que la présence physique de tous copropriétaires soit impérativement requise, puisqu'il autorise leur participation à la réunion par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. A cet égard, l'article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété permet au syndic de déroger temporairement, entre le 1er juin 2020 et le 31 janvier 2021, aux dispositions du premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit notamment que les copropriétaires ont la possibilité de participer à l'assemblée générale par présence physique. Pendant cette période dérogatoire exceptionnelle, les copropriétaires pourront, si le syndic le prévoit, participer intégralement à l'assemblée générale par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification et ils pourront également exprimer leur vote par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, au moyen d'un formulaire de vote par correspondance établi par arrêté qui devra être remis au syndic. Par ailleurs, afin de faciliter la prise de décision à distance en assemblées générales, sans être contraint de se réunir physiquement en un lieu déterminé, l'article 22-5 de ladite ordonnance n° 2020-304 déroge, à titre temporaire, aux dispositions de l'article 13-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, en supprimant l'exigence d'une décision préalable de l'assemblée générale sur les moyens et supports techniques permettant la participation à distance des copropriétaires, par voie électronique, à compter du 1er juin 2020 et jusqu'à ce que l'assemblée générale se soit explicitement prononcée sur cette question et en tout état de cause au plus tard jusqu'au 31 janvier 2021. En dernier recours, si l'usage de la voie dématérialisée s'avère impossible, en raison notamment de difficultés techniques, financières, ou encore de la taille de la copropriété, le syndic pourra prévoir que les décisions du syndicat seront prises exclusivement au moyen du vote par correspondance, sans débat contradictoire en assemblée générale, par dérogation à la première phrase du premier alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que les décisions du syndicat « sont prises en assemblée générale des copropriétaires ». Ces dispositifs dérogatoires sont justifiés par l'état d'urgence sanitaire et n'ont pas vocation à être pérennisés, alors que le droit de vote de chaque copropriétaire est le corollaire de son droit de propriété indivis sur les parties communes, en application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La participation à l'assemblée générale permet à chaque copropriétaire de voter en pleine connaissance de cause le jour de l'assemblée générale après un débat contradictoire au cours duquel chacun d'eux aura été mis en mesure d'exposer ses positions sur les questions inscrites à l'ordre du jour et les résolutions proposées. Dès lors, sauf à nier la possibilité de toute discussion des copropriétaires lors de l'assemblée générale (Civ. 3ème, 15 avril 2015, n° 14-13 255) et à porter atteinte au droit fondamental de tout copropriétaire de participer à l'assemblée générale (Civ. 3ème, 22 février 1989, n° 87-17497), il ne peut être envisagé d'amoinrir l'exercice de ce droit en validant la prise de décisions susceptibles d'impacter durablement la copropriété, par simples courriels, en-dehors de toute possibilité d'un débat contradictoire en assemblée générale. A cet égard, la décision d'autoriser des travaux non indispensables à la conservation de l'immeuble, mais qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ne peut être adoptée sans discussion approfondie et préalable entre tous les copropriétaires, en ce qui concerne leur incidence sur la copropriété. C'est pourquoi le Gouvernement n'envisage pas, en l'état, d'adapter davantage la réglementation en vigueur afin de permettre la tenue d'assemblées générales par voie de simples courriels pendant la période d'état d'urgence sanitaire.