

## É D I T O R I A L

### **Plus que jamais mobilisés !**

*Après la crise sanitaire qui a impacté chacun ces derniers mois, dans son quotidien, sa vie familiale et son activité professionnelle, nous tenons à vous redire que nos gestionnaires et leurs équipes restent particulièrement mobilisés pour assurer la continuité de nos services dans vos copropriétés.*

*Même si la perspective de la fin de l'état d'urgence sanitaire, prévue actuellement pour le 10 juillet 2020, permet de dessiner les contours de cette sortie progressive de la période de crise, l'organisation du cabinet reste encore très marquée par la sécurité de tous face à la pandémie et, en conséquence poursuit majoritairement ses activités en télétravail. Toutefois certaines démarches ont pu reprendre après avoir été momentanément interrompues comme des réunions ou des visites et, ce dans le respect des règles sanitaires.*

*Notre lettre vous fait le point sur les mesures récentes prises par le gouvernement concernant la gestion de votre copropriété et sur les échéances maintenues ou reportées quant aux nouvelles réglementations prévues sur 2020.*

*Nous vous remercions de votre confiance.*

*Continuez à prendre soin de vous et de vos proches. Très bon été.*

**Elisabeth GANDON,**  
**David PETIT**

## LES MODALITÉS POUR LE REPORT DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EN COPROPRIÉTÉ

***La crise sanitaire du COVID 19 et la déclaration de l'état d'urgence qui s'en est suivie, ont entraîné l'impossibilité pour les syndicats d'assurer les Assemblées Générales pendant cette période\* et donc de renouveler leur mandat auprès des copropriétaires. Trois ordonnances successives du 25 mars, du 22 avril et du 20 mai 2020 ont organisé la continuité de l'administration des immeubles.***

### **Les mandats de syndic sont prolongés**

Les contrats de syndic qui devaient expirer entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 sont automatiquement renouvelés dans les mêmes termes, jusqu'au nouveau contrat de syndic désigné lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

La rémunération du contrat temporairement renouvelé est donc prévue comme devant être identique aux conditions du contrat initial, au prorata de la durée du renouvellement.

### **Les mandats des conseils syndicaux sont aussi renouvelés**

Faute de réunion des Assemblées Générales, les conseils syndicaux dont les mandats devaient expirer entre le 12 mars et le 23 juillet 2020, sont renouvelés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

### **La convocation des Assemblées Générales**

Les Assemblées Générales de copropriété qui n'ont pu se tenir depuis le 12 mars doivent être à nouveau convoquées ou (re)convoquées, suivant

le cas, pour se tenir impérativement avant le 31 janvier 2021.

La convocation adressée aux copropriétaires doit comprendre l'ensemble des documents annexes mêmes si ceux-ci avaient pu déjà être envoyés lors d'une première convocation annulée.

### **Les préconisations sanitaires actuelles**

Si les rassemblements doivent encore être évités, certaines réunions impératives, limitées à 10 personnes, peuvent se tenir telles que des réunions de conseils syndicaux, des visites d'immeuble ou des réunions de vérification de comptes. Encore faut-il que la capacité d'accueil des salles permette de répartir les participants suffisamment éloignés les uns des autres.

Les règles de sécurité sanitaire doivent alors être scrupuleusement respectées par chacun sous la responsabilité du gestionnaire qui devra veiller à la bonne mise en application des gestes barrières, de la distanciation sociale et des préconisations liées à l'activité de gestion immobilière (stylos à usage unique, documents qui ne circulent pas entre les participants...).



# LA GESTION DES DÉBUTS ET FINIS DE BAIL PENDANT LA CRISE SANITAIRE

**En période de confinement, le moment délicat pour un bien locatif était assurément le changement de locataires. Afin de comprendre les différentes actions menées par votre gestionnaire, nous vous en donnons les modalités.**

## Le possible report du départ du locataire

Si un locataire avait donné son préavis de congé et que l'échéance de son départ arrivait, il pouvait se maintenir dans les lieux loués<sup>1</sup> (sauf cas particulier) jusqu'à la fin du confinement. Il était alors prévu que **le locataire signe une convention d'occupation temporaire**. Ce document contractualisait un report de la date de sortie et le versement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, majoré des charges, précédemment versé. Dans ce cas, le congé restait valable et, dès que cela serait possible, les modalités de fin de contrat seraient réalisées.

## L'impossibilité de contraindre le locataire à partir

Le locataire qui demandait à pouvoir rester dans la location, étant donné l'obligation de rester chez soi, ne pouvait pas se le voir refuser et ce, jusqu'au 31 mai 2020. En effet, la trêve hivernale qui devait normalement prendre fin le 31 mars

2020, a été prolongée jusqu'au 31 mai tout d'abord, puis jusqu'au 10 juillet. Votre gestionnaire ne pouvait donc pas obliger votre locataire à quitter les lieux.

## Les états des lieux d'entrée et de sortie limités

Le site du gouvernement demandait, dans la mesure du possible de repousser la tenue des états des lieux à la fin des mesures de confinement car il était en effet impossible en pratique de les réaliser du fait de l'interdiction de se déplacer. Toutefois, si un état des lieux était urgent et s'il pouvait être fait en sécurité, avec le respect des mesures d'hygiène préconisées, votre gestionnaire avisait pour le faire réaliser exceptionnellement. Avec le déconfinement, les démarches ont été peu à peu rendues possibles mais avec les restrictions de circulation que nous connaissons limité à 100 km de son lieu de résidence jusqu'au 2 juin.

<sup>(1)</sup> L'article 1218 du Code civil parle de « force majeure ».

►►► (suite de l'article)

## Les Assemblées Générales dématérialisées

L'ordonnance du 20 mai 2020 ouvre la possibilité de tenir des assemblées générales dématérialisées, notamment par visioconférence ou audioconférence, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020 et ce, jusqu'au 31 janvier 2021. En cas d'impossibilité de réaliser une visio/audioconférence, les décisions des copropriétaires pourront être prises avec un vote par correspondance. Quelle que soit la solution retenue, celle-ci devra garantir l'identification des copropriétaires, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Cette option demande donc des moyens technologiques et performants très précis.

*\* Seules les toutes petites copropriétés qui correspondent à des Assemblées Générales de moins de 10 personnes ont pu être envisagées depuis le 11 mai tout en respectant les préconisations sanitaires.*

## LE CALENDRIER DES RÉFORMES BOUSCULÉ PAR LA CRISE SANITAIRE

■ L'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété est maintenue au 1<sup>er</sup> juin 2020.

■ Les modifications de la Convention IRSI dont les mises en application étaient prévues initialement pour le 1<sup>er</sup> avril 2020, sont finalement programmées pour les sinistres survenus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020.

■ L'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour le DPE opposable est décalée au plus tard à juillet 2021.

■ Initialement applicable au 1<sup>er</sup> mai 2020, la baisse des tarifs réglementés des notaires est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2021.



## Groupe AICI INTERNATIONAL

### Copropriété/Gestion locative

#### PARIS Malesherbes Gestion

3, rue  
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

### Transaction/Location/Gestion locative

#### PARIS AICI Paris

124, avenue  
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

#### CANNES AICI Cannes

17, La Croisette  
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

[www.aici.fr](http://www.aici.fr)

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga