

## JURIDIQUE

Nouvelles mesures prises par ordonnance  
sur la copropriété  
+  
Suspension des sanctions pour retard ou défaut  
de paiement des loyers commerciaux  
+  
Exclusion des logements classés F et G du  
dispositif Cosse

### POINTS CLEFS

- I. Une nouvelle ordonnance reconduit et aménage, pour la 2<sup>nd</sup>e période de confinement, certaines mesures prises lors du 1<sup>er</sup> confinement : le renouvellement des mandats des syndicats et des membres du conseil syndical, la participation des copropriétaires aux assemblées générales et les délégations de vote.
- II. Autre conséquence de ce 2<sup>nd</sup> confinement : la loi du 14 novembre 2020 prévoit à nouveau la suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers des entreprises (en attente du décret qui précisera les catégories d'entreprises concernées).
- III. Les logements classés F et G sont exclus du dispositif Cosse.

## I. Nouvelles mesures prises par ordonnance sur la copropriété :

En application de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 qui prolonge l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 16 février 2021 et les mesures transitoires de sortie de l'urgence sanitaire au 1<sup>er</sup> avril 2021, l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020<sup>1</sup> prévoit de nouvelles mesures en matière de copropriété (plus précisément, il s'agit d'un aménagement de certaines mesures prises dans l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée) :

► Afin d'éviter que les copropriétés soient dépourvues de syndic, une prorogation de plein droit du **mandat du syndic** est prévue. Cette prorogation vise les mandats qui expirent entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus. Le mandat se trouve alors renouvelé dans les mêmes termes que le contrat expiré<sup>2</sup>, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée qui devra intervenir au plus tard le 31 janvier 2021. Ce renouvellement du contrat de syndic est par contre exclu lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné, avant le 19 novembre 2020, un syndic dont le contrat prend effet à compter du 29 octobre 2020<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> J.O. du 19 novembre

<sup>2</sup> La rémunération forfaitaire du syndic est ainsi déterminée selon les termes de son dernier contrat, au prorata de la durée de son renouvellement

<sup>3</sup> Article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

► Quant au **mandat confié** par décision de l'assemblée générale **aux membres du conseil syndical**, qui expire entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus, il est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale qui doit intervenir au plus tard le 31 janvier 2021. Ce renouvellement est par contre exclu lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné les membres du conseil syndical avant le 19 novembre 2020<sup>4</sup>.

► • Jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 (et non plus jusqu'au 31 janvier 2021), **le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique**.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

• **Si le syndic décide de mettre en place cette mesure et que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée**, il en informe les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

Eu égard à la seconde période de confinement, la condition d'information (15 jours au moins avant la date de l'assemblée générale) est écartée dans les cas suivants : pour les assemblées générales convoquées entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020, le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance. Dans ce cas, le courrier d'information fixe un nouveau délai de réception par le syndic des formulaires de vote par correspondance, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la réception de ce courrier. Un exemplaire du formulaire de vote par correspondance est joint au courrier d'information. Les décisions du syndicat de copropriétaires sont alors prises au plus tard le 31 janvier 2021<sup>5</sup>.

► Enfin, l'ordonnance du 18 novembre 2020 prévoit que, jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 (et non plus jusqu'au 31 janvier 2021), :

- le syndic peut décider des **moyens et supports techniques** permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation<sup>6</sup> ;

- un mandataire peut recevoir plus de trois **délégations de vote** si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Article 22-1 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

<sup>5</sup> Article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

<sup>6</sup> Article 22-5 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

<sup>7</sup> Article 22-4 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

## II. Suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers commerciaux :

L'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 prévoit à nouveau une mesure de suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers des entreprises.

La mesure vise les personnes physiques ou morales de droit privé qui exercent une activité économique affectée par une mesure de police administrative (fermeture provisoire de certains ERP<sup>8</sup>). Un décret doit préciser les catégories d'entreprises concernées.

En cas de retard de paiement de loyer, le locataire ne pourra pas subir d'intérêt, de pénalité ou de mesure financière, pas plus que d'action ou de voie d'exécution forcée.

Cette mesure, qui vise tant les loyers que les charges, s'applique à compter du 17 octobre 2020 et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la cessation de la mesure de police administrative.

**En pratique, les bailleurs de petits commerces notamment qui font l'objet d'une fermeture administrative ne pourront plus exiger le paiement de leurs locataires pour cette période puisque les pénalités pour défaut de paiement sont gelées. La dette redevient exigible à la fin de la période.** La loi ne fixe pas de modalités particulières de sortie de la période de gel. Le bailleur aura donc tout intérêt à prendre contact avec son locataire pour conclure avec lui des modalités de retour à un mode de paiement normal des loyers.

*Nous reviendrons sur cette mesure une fois paru le décret précisant les catégories d'entreprises concernées.*

## III. Exclusion des logements classés F et G du dispositif Cosse :

La loi de finances pour 2020<sup>9</sup> soumet, pour les conventions conclues avec l'Agence nationale de l'habitat à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020, le bénéfice de la déduction forfaitaire accordée dans le cadre du dispositif « Cosse - Louer abordable »<sup>10</sup> à une condition de performance énergétique.

Un arrêté devait donc définir un seuil minimum de performance énergétique pour les logements loués dans le cadre de ce dispositif.

Un arrêté du 10 novembre 2020<sup>11</sup> vient de définir cette éco-conditionnalité en excluant du dispositif Cosse les logements classés en catégorie F et G (la consommation en énergie primaire du logement doit donc être inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an).

Ainsi, pour toute convention conclue avec l'Anah depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, le contribuable doit justifier d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an en produisant un DPE<sup>12</sup> réalisé par une personne qualifiée et en cours de validité à la date de dépôt de la demande de convention.

Notons enfin que les modalités d'application du critère de performance énergétique sont différentes dans les départements et régions d'outre-mer (DROM)<sup>13</sup>.

<sup>8</sup> Etablissements recevant du public

<sup>9</sup> Voir notre circulaire d'information du 15 janvier 2020

<sup>10</sup> Ce dispositif est repris à l'article 31, I, 1<sup>o</sup>, o) du Code général des impôts

<sup>11</sup> J.O. du 15 novembre

<sup>12</sup> Diagnostic de performance énergétique

<sup>13</sup> Article 01 quater de l'annexe IV du CGI