

Préconisation du GRECCO n° 8 du 18 avril 2020

Concernant la tenue en présentiel des assemblées générales en période d'épidémie du virus COVID-19 et postérieurement à cette période.

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)¹, réunissant des praticiens et des universitaires, a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété. Après débats, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interprétation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires. Ces propositions sont largement diffusées dans les revues juridiques et professionnelles afin qu'elles puissent être connues et discutées.

¹ Le groupe de travail est composé de : Matthieu Poumarède, professeur agrégé, directeur de l'IEJUC ; Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudoin, avocat ; Christelle Coutant-Lapalus, maître de conférences ; Eliane Frémeaux, notaire honoraire ; Laurence Guégan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur ; Jacques Laporte, conseil ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Agnès Medioni, syndic de copropriété, expert ; Bernard Pérouzel, expert ; Olivier Safar, syndic de copropriété.

Exposé des motifs de la préconisation du GRECCO n° 8 du 18 avril 2020

Préalable : Sur l'inapplication de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 aux délais de convocation de l'article 9 du décret du 17 mars 1967.

Bien qu'il puisse exister de légitimes hésitations, il semble que la lettre et l'esprit de l'article 2 alinéa 1^{er} de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 ainsi rédigé « *Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois* » ne commandent pas son application aux délais de convocation de l'article 9 du décret du 17 mars 1967.

Du point de vue de la lettre de l'article 2, si la première partie de l'article peut concerner la convocation (notification/nullité), en revanche la fin de l'article qui explicite ses effets (l'acte peut être valablement accompli dans un nouveau délai « *qui ne peut excéder [...] le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois* ») ne semble pas en adéquation avec un délai de convocation à une assemblée. Quant à l'esprit de l'article 2, il vise à donner un délai supplémentaire à celui qui n'a pu agir pendant une période donnée, circonstance indifférente à un délai de convocation.

Un délai de convocation, comme celui de l'article 9, a pour objectif de porter à la connaissance des copropriétaires non seulement l'ordre du jour, la date et le lieu de l'assemblée générale mais encore de leur donner le temps (21 jours) de prendre connaissance des documents nécessaires à la tenue de l'assemblée générale et au vote des résolutions. En conséquence, il ne semble guère qu'il y ait d'utilité à appliquer l'article 2 de l'ordonnance au délai de convocation de l'assemblée générale

I. Les assemblées générales régulièrement convoquées avant la période d'épidémie du virus COVID-19.

Situation : Une assemblée générale a été régulièrement convoquée par le syndic au regard de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret du 17 mars 1967 avant la date du 12 mars 2020. Néanmoins l'assemblée générale ne s'est finalement pas réunie à raison de l'épidémie de COVID-19 (annulation de location de salle, impossibilité de se déplacer, etc.).

- Dans quelles conditions l'assemblée générale pourra-t-elle se tenir ?

- Qui doit supporter les frais de convocations et tenue de l'assemblée générale reportée dans le temps ?

1. Première option : Une nouvelle convocation de l'assemblée générale qui se tiendra à l'issue des mesures de confinement

Il s'agit ici de convoquer à nouveau l'assemblée générale dans les termes et conditions prévus par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application pour une date postérieure à la cessation des mesures de confinement.

Or si la « fin » des mesures de confinement est pour l'heure fixée au 11 mai (décret du 23 mars 2020), il est de tout de même peu vraisemblable que les regroupements de personnes soient de nouveau purement et simplement autorisés dans la foulée. Il conviendra donc d'être très prudent lors de la fixation de la date et du lieu de l'assemblée générale dans la nouvelle convocation.

Cette première hypothèse ne pose donc pas d'autres difficultés particulières que d'être prudent dans la détermination du moment où l'assemblée générale devra à nouveau être convoquée pour se tenir en présentiel

Reste toutefois la problématique financière des "frais" liés à la première convocation (frais postaux, frais de copies, location de salle, etc.), d'autant qu'ils devront à nouveau être engagés pour une seconde convocation de la même assemblée générale (**la seconde convocation concerne bien dans tous les cas la même assemblée générale et non une assemblée supplémentaire**).

A. La répartition des coûts de la première convocation infructueuse.

Le principe demeure, sauf convention contraire, qu'en cas de force majeure, c'est le débiteur qui supporte les risques (*res perit debitori*), c'est-à-dire les coûts. Si l'on considère (v. infra) que l'épidémie de COVID-19 constitue un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, les frais reposeront, selon les termes du contrat de syndic, sur celui qui en était effectivement le débiteur.

Il convient donc de déterminer qui était le débiteur des frais, ce qui peut amener à distinguer plusieurs hypothèses.

Première hypothèse : il s'agissait de la convocation de l'assemblée générale annuelle ou d'une assemblée générale supplémentaire comprise dans le forfait.

Si l'on s'en tient au contrat type de syndic, il faut distinguer les frais d'affranchissement des frais de copies.

S'agissant des premiers, les frais d'affranchissement, l'article 7.1.5 du contrat type prévoit que "*L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés*". Le syndic en est le débiteur et supportera donc les frais d'affranchissement d'un nouvel envoi de convocations.

Remarque : il en sera de même pour tous les frais exposés hors forfait.

S'agissant des seconds, les frais de copies, ils relèvent du forfait s'agissant de l'assemblée générale annuelle et seront donc supportés par le syndic, étant précisé que l'assemblée générale qui sera à nouveau convoquée est bien l'assemblée générale annuelle et non une assemblée générale supplémentaire non incluse dans le forfait.

Seconde hypothèse : il s'agissait de la convocation d'une assemblée supplémentaire non comprise dans le forfait.

Les frais postaux et les frais de copies sont à la charge du syndicat qui en est le débiteur en vertu du contrat de syndic.

B. Quels frais pour la seconde convocation ?

Reste que, dans tous les cas, l'on peut s'interroger sur l'obligation d'envoyer à nouveau à chaque copropriétaire l'ensemble des documents déjà envoyés lors de la première convocation infructueuse.

Cette interrogation est d'autant plus légitime que l'article 11 du décret de 1967 prévoit que ces documents sont "*notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour*".

En conséquence, dans cette situation l'on pourrait tirer argument que les documents visés par l'article 11 du décret ont bien été notifiés aux copropriétaires avant la nouvelle notification de l'ordre du jour. En effet, ils ont, par hypothèse, été joints à la première convocation infructueuse.

Il s'agirait donc dans les termes de l'article 9 du décret de n'envoyer aux copropriétaires que la seconde convocation contenant "*l'indication des (nouveaux) lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée*". Cette convocation ferait référence aux documents d'ores et déjà notifiés au moment de la première convocation infructueuse.

Par exemple, s'agissant de la nouvelle convocation d'une assemblée générale annuelle, tant les frais d'affranchissement (à la charge du syndicat selon le contrat type) que les frais de copie (compris dans le forfait du syndic) demeureraient mesurés.

Cependant, cette solution risque de heurter le principe de l'autonomie des assemblées générales, qui impose de notifier à nouveau les documents annexes visés par l'article 11, et cela même lorsque la première assemblée n'a pu se réunir valablement (Cour de cassation, Chambre civile 3, 2 Octobre 2001 - n° 00-10.247 cassant CA PARIS, Chambre 23 section B, 12 nov. 1998).

Conclusions du GRECCO sur la première option

S'il est choisi de convoquer à nouveau une assemblée générale à l'issue de la période de confinement, il conviendra donc de notifier à nouveau les documents annexes visés par l'article 11 à l'ensemble des copropriétaires.

Cette première solution assure la sécurité juridique de la convocation et de la tenue de l'assemblée générale postérieurement à la période de confinement, mais elle a un coût qui sera supporté selon les cas (assemblée comprise dans le forfait ou non) par le syndicat et/ou par le syndic.

2. Seconde option : Le report de la seule date de l'assemblée générale à l'issue des mesures de confinement.

Rappel : l'hypothèse est celle dans laquelle l'assemblée générale a été régulièrement convoquée avant le 12 mars mais n'a pu se tenir à raison de l'épidémie de Covid-19.

En lieu et place d'une seconde convocation, est-il envisageable de ne déplacer que la date et le lieu de l'assemblée générale en considérant qu'elle n'a pu se tenir par l'effet de la force majeure ? Autrement dit, l'épidémie du virus COVID-19 constitue-t-elle un cas de force majeure empêchant la tenue des assemblées générales convoquées antérieurement à ses manifestations ?

Pour répondre à cette interrogation il convient au premier chef de répondre à une question préalable : l'épidémie de Covid-19 constitue-t-elle un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil ? (A). Puis, il conviendra d'en déduire les conséquences sur la tenue de l'assemblée générale au-delà des mesures de confinement (B).

A. L'épidémie de COVID-19 : cas de force majeure ?

Pour que l'épidémie de COVID-19 soit considérée comme un cas de force majeure, il faut :

- qu'elle réponde à la définition de l'article 1218 du Code civil ;
- qu'elle ait empêché l'assemblée générale de se tenir.

❖ L'épidémie de COVID-19 : cas de force majeure.

Selon l'article 1218 du Code civil, « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur* ».

Il convient de déterminer si l'épidémie du virus COVID-19 empêche l'exécution par le syndic de ses obligations, particulièrement concernant la tenue d'une assemblée générale (pour la convocation en période d'épidémie du virus COVID-19, voir *infra*)

Il est acquis que l'épidémie actuelle était objectivement imprévisible à la date de conclusion du mandat de syndic et totalement extérieure aux parties au mandat de syndic.

Seule peut demeurer, *a priori*, une interrogation sur le caractère irrésistible de la pandémie : en cette période d'épidémie du virus COVID-19, le syndic peut-il tenir une assemblée générale conforme aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et à son décret d'application en prenant les mesures appropriées ?

Pour répondre à cette question, il convient d'additionner les dispositions prises par le gouvernement depuis le début de la crise pour déterminer si elles sont irrésistibles et particulièrement :

- Les textes réglementaires restreignant toute réunion et notamment **l'arrêté du 14 mars 2020** (modifié puis abrogé et remplacé par le **décret n° 2020-293 du 23 mars**) portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 ayant pour objet notamment :

- La fermeture des lieux, accueillant du public, non indispensables à la vie de la Nation y compris, au titre de la catégorie L, les “Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple sauf pour les salles d'audience des juridictions” (article 1 de l'arrêté puis article 8 du décret).
- L'interdiction des réunions de plus de 100 personnes (article 2 de l'arrêté puis article 7 du décret)

En conséquence, cette première vague de dispositions est de nature à empêcher de manière irrésistible la tenue des assemblées générales dont les convocations ne répondent pas aux nouvelles conditions (tenue prévue dans un établissement recevant du public faisant l'objet d'une fermeture administrative et/ou assemblée générale réunissant plus de 100 personnes présentes)

- Les textes réglementaires restreignant la faculté de se déplacer hors de son domicile et notamment les décrets des 16 mars et n° 2020-293 du 23 mars 2020.

Le dernier texte en vigueur, l'article 3 I du décret du 23 mars 2020 modifié, prévoit un **principe d'interdiction de tout déplacement de personne “hors de son domicile”** à l'exception d'un certain nombre de déplacements pour des motifs identifiés.

A priori, on pourrait penser que le 1° de l'article 3 I du décret du 23 mars 2020 qui permet les trajets entre le domicile et le ou les lieux d'exercice de l'activité professionnelle et déplacements professionnels insusceptibles d'être différés n'interdit pas la tenue d'une assemblée générale convoquée. En effet, en ce qu'il s'adresse au syndic, celui-ci semble pouvoir se rendre sur les lieux (par exemple l'immeuble en copropriété).

Mais, le motif “professionnel” ne concerne que le syndic professionnel et non les copropriétaires qui ne peuvent donc sortir de leur domicile pour se rendre à une assemblée générale de copropriété. Aucun motif valable de déplacement ne correspond à la tenue d'une assemblée générale de copropriété, à l'exception, de façon très exceptionnelle, des administrateurs de biens ou des gérants de société pour des lots à usage commercial ou de bureau

Encore pourrait-on s'interroger sur le point de savoir si une assemblée générale ne pourrait pas être tenue dans l'immeuble en copropriété. En tout état de cause l'article 3 I du décret du 23 mars 2020 dispose en outre que les déplacements pour les motifs autorisés doivent éviter “*tout regroupement de personnes*”.

Bien que la notion de « regroupement de personnes » ne soit pas définie, il n'en demeure pas moins qu'une assemblée générale en présentiel semble bien correspondre à cette définition : il s'agit d'un regroupement de personnes.

En conséquence, aux caractères imprévisible et extérieure de l'épidémie de Covid-19, semble bien pouvoir s'ajouter son caractère irrésistible pour le syndic de réunir effectivement une assemblée générale dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application.

Au regard des éléments ci-dessus analysés, l'épidémie de COVID-19 peut avoir constitué un évènement de force majeure.

Pour qu'il soit pris en considération, l'événement de force majeure doit avoir empêché l'exécution de son (ou ses) obligation (s) par le syndic pour produire ses effets définis par l'article 1218, alinéa 2, du Code civil.

❖ L'événement de force majeure, l'épidémie de COVID-19 a-t-il empêché l'exécution par le syndic de ses obligations relatives à la tenue de l'assemblée générale ?

S'il est certain que le syndic a l'obligation de convoquer l'assemblée générale (article 7 du décret du 17 mars 1967), ni l'article 18 de la loi ni le décret ne créent à proprement parler d'obligations relatives à la tenue des assemblées générales. Tout au plus peut-on découvrir certaines missions qui, *de facto*, sont à la charge du syndic préalablement et au cours de l'assemblée générale.

Mais, précisément, ces missions prennent logiquement la forme d'obligations dans le contrat type de syndic professionnel. Il y est prévu que le syndic se charge de la tenue de l'assemblée générale (choix de la salle, préparation des documents, le plus souvent il assure le secrétariat) comme cela est précisé à l'article 7.1.2 du contrat type mentionnant la présence du syndic ou d'un préposé. L'obligation est également prévue au niveau de l'annexe au contrat de syndic au I 3° a, b, c.

***In fine*, il apparaît que le syndic a pu être empêché d'exécuter ses obligations contractuelles relatives à la tenue de l'assemblée générale, préalablement et régulièrement convoquée, par la survenance de l'épidémie de COVID-19, dès lors qu'il est établi que celle-ci peut réunir les caractères de la force majeure : un événement imprévisible, extérieur et irrésistible.**

B. La tenue de l'assemblée générale.

En vertu de l'alinéa 2, de l'article 1218 du Code civil qui prévoit que : *“si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 »*, le cas de l'épidémie du COVID-19 constitue un empêchement temporaire qui conduit donc à suspendre l'exécution de l'obligation du syndic d'organiser la tenue de l'assemblée générale dans les termes et les conditions du contrat type de syndic professionnel.

Alors que l'assemblée générale a été convoquée, il n'a pu exécuter ses obligations relatives à la tenue de celle-ci.

Ces obligations sont donc suspendues tant que durera l'empêchement de force majeure, qui se caractérise pour l'essentiel désormais par les restrictions contenues dans le décret du 23 mars 2020 (art. 7 et 8) et qui devraient prendre fin le 11 mai 2020 (décret du 23 mars 2020, art. 7 et 8).

Ce n'est qu'à partir de ce moment-là que le syndic pourra alors exécuter son obligation contractuelle de tenir l'assemblée générale, si l'événement de force majeure a bien cessé (il conviendra de s'assurer que tout empêchement à la tenue d'une réunion d'une assemblée générale aura cessé au jour où l'assemblée générale doit se tenir).

Pour ce faire, le syndic devra procéder à un certain nombre d'actes matériels (fixation d'une nouvelle date, éventuellement location d'une salle, etc...).

Néanmoins, et contrairement à la première situation où le choix a été fait de convoquer à nouveau (voir supra 1), il ne sera pas nécessaire ici de convoquer à nouveau les copropriétaires qui ont été régulièrement convoqués dans les termes du décret, un événement de force majeure, l'épidémie de COVID-19, ayant seulement suspendu la tenue de l'assemblée générale.

Mais, conformément à son obligation contractuelle relative à la tenue de l'assemblée générale, le syndic devra notifier aux copropriétaires le lieu, le date et l'heure de la tenue de l'assemblée générale, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse de leur domicile. Il s'agit seulement d'un report de date de la réunion de l'assemblée générale antérieurement convoquée.

Conclusion du GRECCO sur la seconde option

Cette solution, qui emprunte au droit commun des obligations, présente un avantage : s'agissant de la convocation de la même assemblée (dont la tenue a été simplement suspendue), il ne serait pas nécessaire de notifier à nouveau les documents de l'article 11 lors de l'information donnée aux copropriétaires de la date et du lieu de la tenue de l'assemblée générale. Il s'agit de la seule notification d'un report de date.

Néanmoins, il n'est pas possible d'exclure totalement un risque de la requalification ultérieure par un juge de l'information sur la date, le lieu et l'heure de la tenue de l'assemblée générale envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque copropriétaire en "convocation" au sens du décret de 1967. Comme telle, ne respectant pas le formalisme de la convocation, elle serait irrégulière et emporterait la nullité de l'assemblée générale.

II. Les assemblées générales régulièrement convoquées pendant la période d'épidémie du virus COVID-19.

Rien ne semble empêcher la convocation d'une assemblée générale en cette période d'épidémie. Mais aucune disposition n'allège les modalités de convocation de l'assemblée générale de copropriété en période d'épidémie de COVID-19. Les convocations devront donc respecter toutes les règles de fond, de forme et de délai en tenant compte notamment des contraintes liées à l'envoi postal.

Quoi qu'il en soit, il semble que si une assemblée générale devait être convoquée en cette période, elle ne pourrait aucunement se tenir en présentiel selon les règles énoncées par la loi du 10 juillet 1965 et le décret de 1967 pour les raisons sanitaires et juridiques énoncées plus haut (interdiction des regroupements, fermetures administratives des ERP et interdiction de se déplacer).

Dans tous les cas, si elle doit se tenir en présentiel, ce ne pourra être que postérieurement à la période de confinement, lorsque les textes permettront à nouveau une telle tenue. Si la date du

11 mai est celle aujourd'hui retenue par le décret du 23 mars 2020, il existe encore une importante incertitude sur la réalité de la date à laquelle des réunions, telles qu'une assemblée générale de copropriété, pourront se tenir. Il convient donc d'être très prudent dans la fixation d'une date et d'un lieu.

Remarque sur les petites copropriétés :

A compter du 1^{er} juin entrera en vigueur l'article art. 41-12 selon lequel : *« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.*

« La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

« Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation »

En conséquence, cette possibilité peut être ouverte en période de confinement d'autant plus que dans ce cas, le syndic devrait pouvoir recourir à l'article 6 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 qui facilite le recours à la consultation écrite et en étend le domaine à toute décision (v. préconisation n° 9)

Préconisation du GRECCO n° 8 du 18 avril 2020 concernant la tenue en présentiel des assemblées générales en période d'épidémie du virus COVID-19 et postérieurement à cette période.
(pour toute explication, voir l'exposé des motifs)

I. Les assemblées générales convoquées antérieurement à la période d'épidémie de COVID-19.

En cas de convocation régulière de l'assemblée générale antérieurement à la date du 12 mars 2020 et qui n'a pu se tenir à raison de la survenance de l'épidémie du virus COVID-19, le syndic dispose de l'alternative suivante :

- ❖ **Convoquer à nouveau les copropriétaires à assister à la même assemblée générale pour une date postérieure aux mesures de confinement dans les termes et les conditions de la loi du 10 juillet 1965**

Avantage : sécurité juridique, l'envoi d'une nouvelle convocation étant conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation concernant l'autonomie des assemblées générales.

Inconvénient : coût de la nouvelle convocation assortie de la notification des documents visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Point d'attention : si la date du 11 mai est visée par le décret du 23 mars 2020, il convient d'être prudent sur la date de la nouvelle assemblée générale et de s'assurer que tout regroupement sera possible au jour de la date prévue. En effet, rien ne permet de penser, en l'état actuel, que tout regroupement sera permis en tout lieu dès le 11 mai, date visée par le décret du 23 mars 2020.

- ❖ **Notifier aux copropriétaires un report de la réunion de l'assemblée générale à une date postérieure aux mesures de confinement.**

Avantage : économies réalisées dès lors que les documents visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ne sont pas notifiés une nouvelle fois.

Inconvénient : risque de requalification judiciaire de la notification du report de date en une convocation.

Point d'attention : si la date du 11 mai est visée par le décret du 23 mars 2020, il convient d'être prudent sur la date de la nouvelle assemblée générale et de s'assurer que tout regroupement sera possible au jour de la date prévue. En effet, rien ne permet de penser, en

l'état actuel, que tout regroupement sera permis en tout lieu dès le 11 mai, date visée par le décret du 23 mars 2020.

En conséquence, le GRECCO préconise le texte dérogatoire suivant qui, tout en sauvegardant les intérêts des copropriétaires, évite des dépenses inutiles :

« Lorsqu'une assemblée générale, régulièrement convoquée avant le 12 mars 2020 en un lieu affecté à la date de la réunion prévue par une mesure administrative limitant ou interdisant les rassemblements collectifs pour des motifs sanitaires n'a pu se tenir, elle est reportée.

Le syndic notifie aux copropriétaires, en respectant le délai prévu à l'article 9 du décret du 17 mars 1967, les nouveaux lieu, date et heure de la réunion. L'ordre du jour de l'assemblée générale ne peut pas être modifié ; les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées ».

II. Les assemblées générales convoquées pendant la période d'épidémie de COVID-19.

Aucun texte n'interdit de convoquer une assemblée générale de copropriété en cette période d'épidémie de COVID-19. Néanmoins :

- ❖ Aucune disposition n'allège les modalités de convocation de l'assemblée générale de copropriété en période d'épidémie de COVID-19. Les convocations devront donc respecter toutes les règles de fond, de forme et de délai en tenant compte notamment des contraintes liées à l'envoi postal.
- ❖ Dans tous les cas, si l'assemblée générale doit se tenir en présentiel, elle ne pourra être réunie que postérieurement à la période de confinement, lorsque les textes permettront à nouveau une telle tenue. Si la date du 11 mai est visée par le décret du 23 mars 2020, il convient d'être prudent sur la date de la nouvelle assemblée générale et de s'assurer que tout regroupement sera possible au jour de la date prévue. En effet, rien ne permet de penser, en l'état actuel, que tout regroupement sera permis en tout lieu dès le 11 mai, date visée par le décret du 23 mars 2020.