



Marseille-Provence-Corse

# UNIS LETTER

Les professionnels  
de l'immobilier

N° 4  
MARS  
2020



## ÉDITO de JEAN BERTHOZ

Président UNIS  
Marseille Provence Corse

**N**ous vivons une situation totalement inédite et particulièrement difficile. Nos valeurs de solidarité et de cohésion ont encore plus de sens en ces moments difficiles.

Depuis début Mars l'UNIS travaille sans relâche afin d'accompagner ses adhérents pour répondre à l'ensemble des difficultés rencontrées.

L'UNIS Marseille Provence Corse, les permanents de l'UNIS, mettent à votre disposition de nombreux outils pour vous aider dans votre quotidien :

- Un service de questions/réponses : <https://www.unis-immo.fr/covid-19-FAQ>
- La mise en place de communication entre occupants : fiche "Tous Concernés Tous solidaires" - Comment aider ses voisins.
- Réunion par Web conférence des adhérents pour échanger sur les solutions à apporter face à cette situation inédite.
- Envoi régulier de la liste des entreprises partenaires UNIS MPC qui continuent leurs prestations.

Gestion des employés d'immeuble, gestion de la sortie des ordures ménagères, gestion des travaux d'urgence... les professionnels de l'immobilier avec les intervenants sur la copropriété répondent présents.

Félicitons et applaudissons chaque soir à 20h les professionnels de santé qui sont les soldats de cette guerre qui nous touche tous, et gardons un peu d'énergie pour féliciter tous les acteurs qui permettent à l'ensemble de notre société de fonctionner.

**Soyons forts, soyons UNIS.**



### A noter dans votre agenda

- UNIS Night of Marseille 3 Juillet 2020
- Journée de la Copropriété 17 Novembre 2020, Parc Chanot Marseille



### Le chiffre du mois

73 % des Français sont satisfaits des relations avec les professionnels de l'immobilier.

## COVID-19, mandat de syndic et administration de la copropriété

En cette période difficile, les professionnels de la copropriété s'alarment sur la continuité de leur mission, leur mandat, face à l'impossibilité de tenir des assemblées générales.

**Pour les assemblées déjà convoquées :** le contexte actuel impose de les ajourner. L'information des copropriétaires peut se faire par un courrier simple, voir un courriel. Le syndic devra néanmoins dresser un procès-verbal de carence précisant les raisons de cet ajournement.

**Pour les assemblées à convoquer ou reportées :** si la situation perdure, le mandat de nombreux syndics prendra fin laissant des syndicats sans syndics.

La jurisprudence **interdit au syndic, dont le mandat a pris fin, de poursuivre sa mission et ainsi de gérer, sans contrat, la copropriété.** [Civ 3ème 14 octobre 1987 : Bull. Civ III n°172].

**Les solutions pratiques envisagées étaient les suivantes :**

- **L'administration provisoire** (article 47 Décret 17/3/1967) : L'administrateur provisoire, qui peut être le syndic sortant, a en charge l'administration de l'immeuble et la convocation d'une assemblée devant désigner le syndic.
- **La convocation de l'assemblée par tout copropriétaire** (Article 17 al 4 Loi 10/7/65). Si le syndic est dépourvu de syndic, une assemblée générale des copropriétaires, dont l'unique objet est la désignation d'un syndic, peut être convoquée par tout copropriétaire.
- **Le vote par correspondance** (Art. 17-1 A al. 2 Loi 10/7/1965). La Loi ELAN a prévu la possibilité de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée. Ce vote doit se faire au moyen d'un formulaire fixé par arrêté (ordonnance du 30 octobre 2019). **A ce jour, cet arrêté n'est pas paru.** Le vote par correspondance **n'est donc pas possible.**
- **La visioconférence** (Art. 17-1 A Loi du 10/7/1965). La Loi ELAN et le Décret du 27/6/2019 ont offert la possibilité de participer aux assemblées par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. L'assemblée doit avoir préalablement choisi les moyens techniques utilisés garantissant l'identité de l'utilisateur. **Le caractère récent de cette solution n'a pas permis aux syndicats de se doter de tels moyens.**

Aucune ne permettait donc de trouver une solution efficace.

La loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19 a prévu dans son article 11, **une autorisation au gouvernement de prendre par ordonnance « toute mesure provisoire... d'adaptation du droit de la copropriété pour tenir compte notamment de la désignation des syndics, de l'impossibilité de réunion des assemblées générales de copropriétaires » (...)**

Cette ordonnance est **parue le 25 mars 2020** (ord. 2020-304). Elle renouvelle les mandats de syndic, ayant expiré dans la période comprise entre le **12 mars 2020** et « l'expiration du délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire » jusqu'à la **prise d'effet du nouveau contrat** de syndic désigné par la **prochaine assemblée.**

Cette prise d'effet doit intervenir dans les **6 mois** suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Attention si un syndic a été désigné préalablement à cette ordonnance et que son contrat a pris effet après le 12 mars 2020, il ne pourra bénéficier de ces mesures d'urgences.

Ces mesures peuvent être résumées par le schéma suivant :



Me Benjamin Naudin - [www.cabinetnaudin.com](http://www.cabinetnaudin.com)



www.unis-immo.fr



**ADHÉRENT  
de l'UNIS**

**CABINET C2 IMMO**



” Créé en mai 2008 dans le 6ème arrondissement de Marseille, le cabinet C2 Immo est composé actuellement de deux associées ayant un parcours professionnel complémentaire : ancienne directrice administrative et financière pour l’une, et clerc de notaire pour l’autre.

En 2019, nous avons accueilli une apprentie et un agent commercial pour nous secondier dans nos missions de gestion, syndic et transaction.

Comme l’ensemble de nos confrères nous affrontons aujourd’hui la crise du Coronavirus.

Le télétravail nous permet de protéger notre collaboratrice et nos familles tout en continuant à servir nos clients (propriétaires, locataires et copropriétaires) et les accompagner pour affronter les difficultés qu’ils peuvent rencontrer.

Le télétravail s’affirme comme un outil dans le cadre d’un management agile des activités.

Adhérents à l’UNIS depuis 2014 au moment des bouleversements juridiques vus par Mme DUFLLOT, nous nous sommes investies aux côtés de nos confrères qui nous ont accueillies avec bienveillance en participant aux commissions Copropriété et Gestion afin d’être au cœur des décisions qui fédèrent notre communauté professionnelle. Cela nous permet également de conseiller plus efficacement nos clients.

Nous nous attachons également à répondre présentes à l’ensemble des manifestations proposées par l’UNIS.

Cette participation à l’UNIS favorise les échanges avec nos confrères à la fois sur l’évolution juridique soutenue qui touche notre profession et, actuellement, pendant la crise du coronavirus qui nous touche tous.

Nous sommes très attachées aux liens créés entre confrères grâce au travail de la commission Convivialité qui déploie des trésors d’imagination, avec le soutien de nos fournisseurs, pour nous réunir.

Nous sommes un petit Cabinet mais nous nous sentons beaucoup plus fortes grâce à l’UNIS.”

En vous remerciant pour votre présence à nos côtés.



[www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr) - [www.unplus.fr](http://www.unplus.fr)  
<https://www.unis-immo.fr/covid-19-FAQ>



**PARTENAIRE  
de l'UNIS**

**GROUPE OMNIUM**



Le Groupe OMNIUM, spécialiste de l’enveloppe du bâtiment depuis plus de 50 ans, implanté sur dans le sud-est de la France, poursuit son développement depuis quelques années en renforçant son offre et ses implantations tout en s’entourant de collaborateurs qualifiés, spécialistes dans chaque domaine.

Le Groupe Omnium répond à tous les travaux de rénovation :

- de façades avec la société Omnium Façades (patrimoine ancien, (semi)récent, rénovation énergétique),
- d’étanchéité avec l’entité Sud Est Étanchéité,
- de peinture et de réfection tous corps d’état intérieure avec l’entreprise Ventre,
- de menuiseries extérieures aluminium/acier et serrurerie avec la société Métalumine qui dispose de son propre atelier de montage et soudure,
- de désamiantage avec Omnium Environnement, afin de pouvoir proposer une offre globale dans la rénovation du bâtiment.

Animé par une équipe de collaborateurs dynamiques et passionnés, le groupe OMNIUM travaille aussi bien dans le secteur public que privé dans le respect de la qualité et des réglementations en vigueur dans tous les travaux de réhabilitation de sites occupés.

Le Groupe Omnium est au service de la sauvegarde de votre patrimoine.

En cette période de confinement liée au Covid-19, le Groupe Omnium et ses entreprises ont décidé de suivre les préconisations gouvernementales.

Pour autant, nous avons mis en place des équipes d’astreintes pour rester joignables et traiter vos demandes ou toutes urgences éventuelles »



**Julien Malicki, Directeur d’Agence**

06 33 40 91 51 - [j.malicki@omnium-facades.com](mailto:j.malicki@omnium-facades.com)

**Jean-Philippe Lapasset, Chargé d’Affaires**

07 86 88 50 92 - [jp.lapasset@groupe-omnium.net](mailto:jp.lapasset@groupe-omnium.net)

**Julien Padovani, Directeur Général Délégué**

07 79 82 72 35 - [j.padovani@groupe-omnium.net](mailto:j.padovani@groupe-omnium.net)



**NOUVEL ADHÉRENT de l'UNIS**

CENTURY 21 IMMO-CONSEIL

Thierry PAPA ZIAN Gérant

Tél. 04 91 68 92 00

[www.century21immoconseil.com](http://www.century21immoconseil.com)