



Le syndic et la communication électronique

Actualité législative publié le **16/01/2020**, vu **6475 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Depuis la loi Alur, la convocation à l'AG peut se faire par la voie dématérialisée sous certaines conditions.

Copropriété et syndic depuis la loi Alur: l'envoi des documents par voie électronique

La convocation à l'assemblée générale des copropriétaires annuelle est une obligation pour le syndic.

L'assemblée générale (plus loin appelé : AG) des copropriétaires doit être convoquée dans certaines conditions de forme et de délai.

Le délai de convocation est important car il constitue un délai de réflexion, de consultation et de concertation pour les copropriétaires[1].

La convocation doit comporter plusieurs informations:

- Le lieu ;
- La date et l'heure ;
- L'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée ;
- Le rappel des modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale ;
- En fonction de la nature des questions inscrites à l'ordre du jour, certains documents justificatifs doivent être adressés aux copropriétaires, afin qu'ils puissent voter en toute connaissance de cause, au plus tard en même temps que la convocation[2].

Or, ce n'est que récemment que le droit de la copropriété s'est modernisé afin de s'adapter à l'évolution des moyens de communication, en autorisant la dématérialisation des convocations, des notifications et des mises en demeure par le syndic.

Depuis la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur[3], l'ensemble des notifications et mises en demeure prévues par la loi fixant les règles à suivre en copropriété peuvent être effectuées par voie dématérialisée c'est-à-dire par la voie électronique mais il faut que le copropriétaire ait donné son accord.

Désormais, un nouvel article 42-1 inséré dans la loi du 10 juillet 1965 autorise en effet : *« les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique »*.

De plus, un décret du 21 octobre 2015 est venu supprimer la voie de la télécopie (désormais trop peu utilisée), afin réglementer un nouveau mode de notification de mise en demeure par voie électronique dans de nouveaux articles 64-1 à 64-4 du décret.

Il convient ici de se poser la question de savoir selon quelles modalités l'envoi électronique est autorisé par les nouveaux textes (I) et s'il reste possible de s'opposer à ce nouveau mode de notification (II).

I – Les modalités de notification de la convocation à une AG par voie électronique

Certains modes de notification sont toujours considérés comme irrecevables, tels que la convocation par lettre simple, par affichage, par le dépôt d'un avis dans les boîtes aux lettres, par une invitation à retirer la convocation etc.

S'agissant de l'envoi de la convocation par voie électronique, désormais autorisé, le syndic doit respecter les modalités suivantes :

Tout d'abord, le copropriétaire destinataire doit être informé par le tiers chargé de son acheminement qu'il va recevoir une lettre recommandée électronique (LRE) et qu'il peut l'accepter ou la refuser dans un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information. Il convient de rappeler ici que le délai légal de convocation à l'AG est de 21 jours au moins avant la date de la réunion.

La question se pose alors en présence d'une lettre recommandée électronique du délai puisque le destinataire dispose de 15 jours à compter du lendemain du jour où il a été informé de l'envoi pour l'accepter ou la refuser.

Si le copropriétaire tarde à récupérer sa lettre recommandée électronique alors que le syndic a pourtant fait sa demande d'envoi de convocation dans les délais, il reste possible que le copropriétaire récupère son courrier moins de 21 jours avant l'assemblée.

Toutefois, le point de départ de la notification de la lettre recommandée électronique est le lendemain de l'envoi au copropriétaire d'un premier courrier informant ce dernier qu'une lettre recommandée électronique va lui parvenir. Il doit alors donner son accord pour la recevoir.

Puis, dès que le copropriétaire destinataire a accepté de recevoir la LRE, le tiers chargé de son acheminement envoie la lettre à l'adresse électronique qui lui a été transmise par le syndic.

Le syndic ou le copropriétaire peut demander que la lettre recommandée électronique soit imprimée sur papier et mis sous enveloppe, ce qui sera effectué par le tiers chargé de l'acheminement. Sa distribution est ensuite assurée par un prestataire de services postaux.

Le destinataire d'une LRE est réputé l'avoir reçue à compter du lendemain par le tiers chargé de son acheminement.

II –L'accord nécessaire des copropriétaires sur l'envoi par voie électronique

Le recours à la voie électronique repose sur la liberté des copropriétaires. Ainsi, les copropriétaires pourront librement choisir d'être destinataires, ou non, des communications de leur syndic.

La loi du 10 juillet 1965 modifiée en son article 42-1 impose la condition de l'accord exprès des copropriétaires pour la validité des notifications et mise en demeure électroniques.

Aussi, le syndic doit porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale une mention concernant la communication par voie électronique et en informer préalablement les copropriétaires.

Cet accord est recueilli :

- soit au cours d'une assemblée générale de copropriété, aux termes de l'article 64-1 du décret du 21 octobre 2015, l'accord de chacun des copropriétaires est alors mentionné dans le procès-verbal[4];
- soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant son autorisation soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre recommandée électronique.

Cependant l'article 64-2 dispose que le copropriétaire peut se rétracter « *à tout moment* » en notifiant « *au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique* ».

En effet, un copropriétaire ayant donné son accord peut revenir sur sa décision à tout moment en écrivant au syndic pour l'informer qu'il ne souhaite plus recevoir de notifications par voie électronique. Cette décision de rétractation prend effet selon le texte « *le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre mentionné à l'article 17* ».

La liberté du copropriétaire l'emporte ici sur la modernisation des procédures de gestion du syndic.

Par conséquent, au sein d'une même copropriété, chacun des copropriétaires décide pour lui-même librement d'accepter ou non le mode de notification par voie électronique.

De plus, l'article 1127 du code civil tel que résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 déclare que « *les informations destinées à un professionnel peuvent lui être adressées par courrier électronique, dès lors qu'il a communiqué son adresse électronique* ».

[1]L'article 9 du décret de 1967 édicte que la convocation doit parvenir au moins 21 jours avant la date de l'assemblée.

[2]Ces pièces sont énumérées à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 qui distingue les pièces qui doivent être notifiées pour la validité de la décision de celles devant être produites pour l'information des copropriétaires.

[3]*Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

[4]L'article 64-1 du décret précise que : « *lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale mentionné à l'article 17 du présent décret* ».

Ilanit SAGAND NAHUM, Avocat au Barreau de Paris