



COPROPRIÉTÉ : Feuilles de présence et RGPD

Fiche pratique publié le **06/12/2020**, vu **13797 fois**, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

Au nom du respect de la vie privée, les syndicats refusent parfois de communiquer la feuille de présence. Ce refus est illégal car cette communication répond à une obligation réglementaire qui leur incombe.

Les points clés de l'étude

Les feuilles de présence aux assemblées générales des copropriétaires sont des **documents stratégiques** que certains syndicats refusent de remettre aux copropriétaires, au motif que la transmission des **adresses personnelles** des copropriétaires serait contraire au Règlement général sur la protection des données (RGPD). Ce refus est **illégal** puisque la communication des feuilles de présence par le syndic répond à une **obligation réglementaire** qui lui incombe en application des articles 17 et 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

L'étude complète

Les feuilles de présence aux assemblées générales (AG), documents en apparence techniques, sont en réalité au cœur d'« **enjeux de pouvoirs** » au sein des copropriétés. Elles constituent en effet, au-delà leur fonction première de contrôle de la régularité de l'AG, à la fois un **outil de connaissance des adresses personnelles des copropriétaires et d'analyse des « alliances »** qui peuvent se jouer au sein de la copropriété.

Pour l'ensemble de ces raisons, certains syndicats se refusent à remettre ce document et notamment, depuis 2018, s'appuient sur le **nouveau Règlement général sur la protection des données (RGPD)** pour justifier ce refus. Pourtant le cadre juridique est clair et il vient d'ailleurs de recevoir une **confirmation significative** par [une réponse ministérielle en date du 1^{er} octobre 2020](#) (*réponse du Ministère de la Justice à une question posée par le Sénateur Yves Détraigne*).

En application de l'article 33 du décret de 1967, le syndic a l'obligation de délivrer à **tout copropriétaire** des copies des **procès-verbaux** et des **annexes** des assemblées générales. Or, la **feuille de présence** constitue une annexe du procès-verbal, conformément à l'article 17 du décret précité. **Tout copropriétaire peut donc en obtenir, y compris en référé, la communication** sous astreinte ([TGI Paris, réf., 9 mars 2017, n° 17/51492](#)). Aucune disposition n'autorise le syndic à apprécier l'**utilité ou la légitimité** de la communication demandée, ni à se prévaloir d'une éventuelle **expiration** du délai accordé aux copropriétaires pour contester les décisions de l'assemblée générale ([Cour de cassation - Troisième chambre civile 18 décembre 2001 / n° 00-14.110](#)

et [28 février 2006 / n° 05-12.992](#)).

Le RGPD ne saurait faire échec à ce droit d'accès. Ce règlement communautaire, **entré en vigueur le 25 mai 2018** [\[1\]](#), prévoit en effet qu'un traitement de données est **licite**, et ne nécessite donc pas le consentement préalable des personnes concernées, si « **le traitement est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis** ». Ces dispositions **existaient déjà** dans le droit positif avant le RGPD et pour cause : la loi « informatique et liberté » a largement inspiré la rédaction du RGPD.

Doit donc **continuer à s'appliquer** la jurisprudence antérieure au RGPD selon laquelle **le syndic ne peut pas refuser de délivrer copie de la feuille de présence en arguant du respect de la vie privée** ([CA Chambéry, 1^{ère} ch., 24 avr. 2008, SAS Urbania Tarentaise c/ SCI E. Edelweiss](#) ; [CA Rennes, 6 juin 2013, n° 11/07662](#) ; [TGI Paris, réf., 9 mars 2017, n° 17/51492](#)). Cette jurisprudence vient d'être confirmée par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence ([CA Aix-en-Provence, ch. 1-2, 6 juin 2019, n° 18/07585](#)).

De même, le respect de la vie privée ne saurait justifier la communication d'une feuille de présence **tronquée**, toute clause contraire du règlement de copropriété devant être réputée non écrite ([Cour d'appel de Paris, 21 mai 2014, n° 12/17364](#)).

Enfin, cette feuille est émarginée au cours de l'assemblée par tout copropriétaire présent ou par son mandataire ; il est constant qu'elle peut être « **librement consultée durant l'assemblée** » et « *que chacun peut donc prendre connaissance du domicile des autres copropriétaires* » (Cour d'appel de Paris, 1^{ère} chambre, section A, 24 mars 1987, n° RG 86/13859 et [TGI Paris, 8e ch. 1^{ère} sect., 22 sept. 2009, n° 08/11131](#)). En obtenant copie de la feuille de présence, un copropriétaire a ainsi connaissance d'une information à la disposition de tous les copropriétaires ou de leurs mandataires **pendant** l'assemblée ; le même raisonnement s'applique aux pouvoirs demandés.

CONCLUSION

La réponse précitée du Ministère de la Justice apparait donc pleinement justifiée : le RGPD ne saurait faire échec à l'établissement, à la conservation et à la communication des feuilles de présence dès lors que **ces documents répondent à une obligation réglementaire qui incombe au syndic**. Interrogée par les auteurs de cet article, la **CNIL, gardienne et interprète du RGPD**, a d'ailleurs confirmé cette position qui rappelle que, malgré ses spécificités, **un syndicat de copropriétaires obéit à une logique démocratique** qui implique une liberté du vote mais aussi la possibilité **d'influer sur le vote**. Les copropriétaires sont liés par une communauté d'intérêts ; en l'absence d'agora et de media permettant la mise en œuvre d'une « *campagne électorale* », la communication de certaines données personnelles des copropriétaires doit donc être possible et le RGPD ne saurait y faire obstacle.

[\[1\]](#) Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil

NOTES POUR LES LES LECTEURS

- Cet article a été publié sous une version approfondie dans le numéro de décembre 2020 de la [revue DALLOZ AJDI](#) (Actualité juridique du droit immobilier). Cette **revue de référence**, dont le rédacteur en chef est le professeur **Yves ROUQUET**, propose des études et commentaires sur l'évolution juridique, économique et fiscale de l'immobilier.

- Les jugements auxquels cet article fait référence peuvent être consultés sur le site [DOCTRINE](#) **même sans abonnement** en cliquant sur le bouton "*consultation sans compte*" en bas à droite de la page.

=> Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).