

# La dématérialisation des documents en copropriété

# PLAN:

*Qu'est ce que la dématérialisation ?* Il s'agit de modifier les supports utilisés en passant d'un support papier à un support numérique. Il s'agit donc, pour la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, de prendre acte des évolutions techniques et principalement numérique pour la vie et le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

*I. L'extranet*

*II. Les appels de fonds dématérialisés*

*III. Les notifications et mises en demeure par voie électronique*

*IV. La communication hybride des documents*

*V. La feuille de présence dématérialisée*

*VI. La participation dématérialisée en assemblée générale*

# I. L'extranet

- *Article 18 -I alinéa 10 de la loi du 10 juillet 1965* : le **syndic professionnel** a l'obligation de proposer un accès en **ligne sécurisé** aux documents dématérialisés relatif à la gestion de la copropriété ou des lots gérés;

*«(...) de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. (...) »*

- *Article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967:*

- L'extranet doit garantir la fiabilité et l'indentification des copropriétaires. La CNIL rappelle que le syndic, lorsqu'il met en place l'extranet doit garantir la sécurité et la confidentialité des données;
  - Les documents mis en ligne sur l'extranet doivent être imprimables et téléchargeables ;
  - Le syndic doit **actualiser** l'extranet **au minimum au moins une fois par an**, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale.
- L'assemblée générale peut décider d'exonérer le syndic de cette obligation à la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965);
    - *Point 7.1.5 du contrat type de syndic*: Cette exonération donne lieu à une diminution de la rémunération forfaitaire du syndic égale à la somme prévue au contrat de syndic ou de la facture d'un tiers qui exécutera la prestation;
  - *Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965*: En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ces fonctions, notamment l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés ;

- **Décret 2019-502 du 23 mai 2019** précise la **liste minimale des documents devant figurer dans l'extranet** de la copropriété et prévoit *trois accès différenciés*.

➤ ***Un accès pour l'ensemble des copropriétaires qui doit comprendre au minimum:***

- Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- Le contrat de syndic en cours.

➤ ***Un accès pour chaque copropriétaire qui doit comprendre au minimum :***

- Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

➤ ***Un accès pour aux seuls membres du conseil syndical qui doit comprendre au minimum :***

- Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;
- La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

# *Quelles actions sont envisageables pour compléter les obligations légales du syndic concernant l'extranet ?*

La liste des documents ainsi que la fréquence des mises à jour par le syndic sont des minimums. Il est possible de voter en assemblée générale:

- Une liste de documents plus importante que celle prévue par le décret 2019-502 du 23 mai 2019 ;
- Une plus grande fréquence d'actualisation de l'extranet (deux à trois fois par an).

Il est nécessaire que ces points figurent à l'ordre du jour:

- Soit sur proposition du conseil syndical lors de l'établissement de l'ordre du jour conjointement avec le syndic (*article 26 du décret du 17 mars 1967*);
  - Soit par la notification de la demande d'un copropriétaire ou du conseil syndical d'inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (*article 10 du décret du 17 mars 1967*).
- 
- Le conseil syndical peut toujours obtenir les documents, de la part du syndic, relatifs à la gestion de la copropriété sur le fondement de *l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965*.

## *II. Les appels de fonds dématérialisés*

- Le syndic est tenu d'adresser aux copropriétaires par lettre simple les avis d'appels de fonds. Cependant, si le copropriétaire donne son **accord exprès** au syndic, il peut recevoir les appels de fonds par message électronique (*article 35-2 du décret du 17 mars 1967*).

*« Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.*

*Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.*

*Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet. »*

- Modalités d'envoi électronique : par mail ou à disposition dans l'extranet.
- L'envoi électronique des appels de fonds **ne peut être ni imposé** par l'assemblée générale ni par le syndic, **ni inuit**. Le copropriétaire doit avoir fait connaître **son intention de manière claire et sans équivoque**.
- En cas de *litige* sur le consentement exprimé, il reviendra au syndic d'en **apporter la preuve en produisant le document signé par le copropriétaire**.

# III. Les notifications et mises en demeure électronique

## A) Le consentement exprès des copropriétaires

- « Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. » [article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965](#)
- Conformément à [l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967](#), les copropriétaires peuvent faire connaître **individuellement** au syndic leur intention de bénéficier de l'envoi dématérialisé :
  - Durant l'assemblée générale, l'accord du copropriétaire est alors mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale ;
  - A tout moment au syndic, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de réception.
- L'accord peut porter sur:
  - Les notifications ;
  - Les mises en demeure ;
  - Les notifications et les mises en demeures ;
  - ( ou uniquement la notification des documents mentionnées à l'article 11 - voir cf- « *La notification hybride des documents* »)
- Le copropriétaire peut retirer son accord à tout moment selon les mêmes modalités prévues par l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967. Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information ([article 64-4 du décret du 17 mars 1967](#)).

## B) Les modalités requises

- La notification électronique n'est pas un simple mail. Selon *l'article 64-2 du décret du 17 mars 1967*, il existe deux modalités requises:
  - Soit par **lettre recommandée électronique** dans les conditions prévues par l'article R 53 à R 54 du code des postes et des communications électroniques.
  - Soit au moyen **d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de confiance qualifié** et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications
- Point de départ des délais en cas de notification ou mise en demeure par voie électronique: le lendemain de la transmission de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique (par le prestataire de confiance qualifié).
- L'expéditeur reçoit un récépissé du dépôt électronique ainsi qu'un justificatif de la transmission et doit comporter toutes les informations mentionnées à *l'article 64-5 du décret du 17 mars 1967*.
- Un avis électronique est délivré au destinataire par le prestataire de confiance (*article 64-6 du décret du 17 mars 1967*).
- Si le courrier n'a pas été téléchargé dans les 48H à compter le réception, un message de rappel est adressé au destinataire par le prestataire de confiance qualifié (*article 64-7 du décret du 17 mars 1967*).
- La preuve de l'historique de la transmission est conservé pendant un an (*article 64-8 du décret du 17 mars 1967*).



### C) Qui peut se prévaloir de l'envoi électronique ?

L'*article 64-2 du décret du 17 mars 1967* précise que toutes les notifications et mises en demeure peuvent être faites par lettre recommandée électronique ou au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de confiance.

- Le syndic peut donc avoir recours à ce procédé pour toutes les notifications notamment pour les notifications suivantes :
  - La convocation des copropriétaires aux assemblées générales;
  - La notification procès verbal des assemblées générales pour les copropriétaires opposants ou absents (*article 42 de la loi du 10 juillet 1965*);
  - L'information transmise par le syndic de la vente d'une place de parking, lorsqu'il existe une clause de priorité (*article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965*).
- 
- Par les copropriétaires et les membres du conseil syndical, il peut s'agir de toutes les notifications et mise en demeures prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 à destination du syndic.

Attention, une restriction est imposée par *l'article 64-9 du décret du 17 mars 1967*. Cet article limite le recours à la notification électronique entre les copropriétaires et le conseil syndical:

- L'administrateur provisoire lorsqu'il est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965;
- Le président du conseil syndical lorsqu'il convoque l'assemblée générale sur l'application de l'article 8 du décret du 17 mars 1967;
- Un copropriétaire lorsqu'il convoque assemblée générale sur le fondement de l'article 8 et 50 du décret du 17 mars 1967.

# *IV. La notification hybride des documents*

- Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour les documents mentionnés à *l'article 11 du décret du 17 mars 1967*.
- Conformément à *l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967*:
  - Lorsque la copropriété dispose d'un accès sécurisé en ligne (extranet) la notification des documents article 11 peut résulter d'une mise à disposition des documents sur un espace du site qui est dédié au copropriétaire.
  - Le copropriétaire doit avoir donné son accord exprès (même modalités que pour les notifications et mise en demeure – article 64-3 du décret du 17 mars 1967), cette solution ne peut être imposée ni par le syndic, ni par l'assemblée générale.
  - La convocation devra préciser que les documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.
  - Les documents mis en ligne sur l'extranet doivent être imprimables et téléchargeables (*article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967*).

# V. La feuille de présence et procès verbaux dématérialisés

- Conformément à *l'article 17 du décret 17 mars 1967* la feuille de présence (également affirmé par l'article 14 du décret précité), les procès verbaux et le registre des procès verbaux peuvent être établis sous forme électronique à condition de respecter les disposition de l'article 1366 du code civil.
  - Article 1366 du code civil : « *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve **que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane** et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.* »
- La feuille de présence et les procès-verbaux alors sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.
  - Article 1367 du code civil – « (...) *Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat* ».

# VI. Participation assemblée générale à distance

*Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :*

*« Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par **présence physique**, par **visioconférence** ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.*

*Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, **voter par correspondance** avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »*

*Art. 9 bis du décret du 17 mars 1967*

*« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.*

*Lorsque le formulaire de vote est **transmis par courrier électronique** à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »*

*Article 13-1 du décret du 17 mars 1967:*

- L'assemblée générale décide **des moyens et supports techniques** qui permettent aux copropriétaires de participer aux assemblées générale par un moyen de communication électronique ainsi que les garanties qui permettent d'assurer l'identité de chaque participant ;
- Les supports concernés doivent à minima **transmettre la voix des participants et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations** ;
- L'assemblée générale se prononce sur la base de **devis** qui sont présentés à l'initiative du syndic ou du conseil syndical (et des copropriétaires sur le fondement de l'article 10 du décret du 17 mars 1967) ;
- Les frais inhérents à ce mode de participation sont à la charge du syndicat des copropriétaires ;

*Article 13-2 du décret du 17 mars 1967 :*

- Si un copropriétaire désire participer à l'assemblée générale, il doit informer le syndic au plus tard trois jours francs avant la tenue de l'assemblée générale (article 13-2 du décret du 17 mars 1967).
- Il est possible d'informer le syndic par tout moyen.
- Le procès-verbal doit mentionner les incidents techniques qui ont empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote (*article 17 du décret du 17 mars 1967*).

# *A découvrir : l'intranet de la copropriété*

- L'ARC a mis à disposition de ses adhérents collectifs un intranet de la copropriété. Cet intranet est confié au conseil syndical et à pour but de faciliter la diffusion des informations à l'ensemble des copropriétaires.
- Disponible sur le portail de l'adhérent à partir du lien suivant: <https://www.copro-net.fr/index.php>
- Cet intranet permet une traçabilité importante, elle permet:
  - d'informer les copropriétaires sur toutes les actions menées par le conseil syndical;
  - De diffuser l'information;
  - D'échanger les copropriétaires;
  - De faciliter la transmission de documents (non confidentiel)...
- A chaque mise à jour par le conseil syndical, les copropriétaires sont informés par un mail d'alerte.
- L'accès est sécurisé;
- Il comprend plusieurs onglets: « mot du conseil syndical », « évènements de la copropriété », « la documenthèque », « écrire au conseil syndical », « accès au syndical ».