

La législation

Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis prend en compte le formalisme du droit de la copropriété générateur de coûts importants, liés aux frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, de notifications de procès-verbaux d'assemblées générales et de mises en demeure.

Ainsi, le droit de la copropriété rentre tout doucement dans l'ère du numérique et s'adapte à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Ce décret complète l'article 32 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 afin que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois.

Les conditions et modalités de mise en œuvre de la dématérialisation sont prévues par les articles 64-1 à 64-4 du décret précité.



Les règles à retenir

Deux grandes règles à retenir concernant la dématérialisation en copropriété

1- Obtenir le **consentement exprès du copropriétaire** qui doit être donné en amont de l'envoi électronique. Le syndic ne peut en aucun cas imposer ces modalités de transmission ni au syndicat des copropriétaires, ni à un copropriétaire. Ce consentement peut être donné :

- Lors de l'assemblée générale. Il est alors consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale ;
- A défaut, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier 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. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

2 – **Les documents concernés** : la possibilité d'envoi numérique n'existe que pour les mises en demeure, et les documents qui doivent faire l'objet d'une notification.

Pour exemple, ne sont pas concernés les appels de fonds et ce, même si le copropriétaire donne son consentement. Il ne s'agit ni d'une mise en demeure ni d'un document devant faire l'objet d'une notification.