

14ème législature

Question N° : 68587	De M. Christophe Borgel (Socialiste, républicain et citoyen - Haute-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > contrats	Analyse > lettre recommandée électronique. réglementation.
Question publiée au JO le : 11/11/2014 Réponse publiée au JO le : 16/08/2016 page : 7354 Date de changement d'attribution : 28/01/2016 Date de renouvellement : 17/02/2015		

Texte de la question

M. Christophe Borgel interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'application de l'article 55 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové créant la disposition 42-1 dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce nouvel article stipule que les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique, sans renvoyer à un décret d'application. Or l'amendement adopté par les députés créant cette nouvelle disposition était rédigé de la manière suivante : « La communication par voie électronique, y compris l'usage de la lettre recommandée électronique définie à l'article 1369-8 du code civil, est valable dans les relations entre syndic, administrateur provisoire, président du conseil syndical et copropriétaires ». De la différence notable entre les deux rédactions naît une incertitude quant à l'application pratique de cette disposition et notamment celle de la validité de la lettre recommandée électronique - l'article 1369-8 du code civil faisant mention de la conclusion et de l'exécution d'un contrat. Or les copropriétaires pris individuellement ne sont pas en relation contractuelle à proprement parler avec leur syndic. Aussi il souhaite savoir si la lettre recommandée électronique définie à l'article 1369-8 du code civil est une modalité acceptable pour transmettre par voie électronique dans le domaine de la copropriété conformément à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 entré en vigueur au 24 mars 2014, ou si cette disposition nécessite un décret d'application.

Texte de la réponse

L'article 42-1 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que « les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique ». En matière de copropriété, les notifications et mises en demeure sont effectuées par le syndic, lequel est chargé de l'exécution des décisions du syndicat prises en assemblée générale des copropriétaires (article 17 de la même loi). Le premier alinéa de l'article 1369-8 du code civil prévoit qu'une « lettre recommandée relative à la conclusion ou à l'exécution d'un contrat peut être envoyée par courrier électronique à condition que ce courrier soit acheminé par un tiers selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire ». Dans la mesure où le syndic exerce ses missions en vertu d'un contrat conclu avec le syndicat des copropriétaires, rien ne s'oppose à ce qu'il use de la lettre recommandée électronique pour exécuter son contrat et, en particulier, pour procéder aux notifications et mises en demeure prévues à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, précitée. L'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 autorisant la



communication électronique « sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires », un décret a été rédigé pour définir les modalités de recueil du consentement des copropriétaires et préciser le point de départ des délais que font courir les notifications et mises en demeure effectuées par voie électronique. Il s'agit du décret no 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. Les nouvelles dispositions réglementaires sont entrées en vigueur le 24 octobre 2015.