

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

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

NOR : JUSC1513225D

Publics concernés : syndicats des copropriétaires, syndicats de copropriété professionnels ou bénévoles, copropriétaires, opérateurs postaux.

Objet : mise en œuvre de la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le formalisme du droit de la copropriété génère des coûts importants, liés notamment aux frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, de notifications de procès-verbaux d'assemblées générales et de mises en demeure.

Le présent décret a pour objet d'adapter le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Le 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.

Il modifie l'article 64 de ce décret afin de préciser que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la télécopie, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.

Il crée quatre articles, 64-1 à 64-4, afin de préciser les conditions et les modalités de mise en œuvre de la dématérialisation.

Il modifie l'article 65 afin que les copropriétaires, ayant au préalable manifesté leur accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie dématérialisée, notifient au syndic leur adresse électronique.

Références : le texte modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu le code civil, notamment ses articles 1316-1, 1316-2, 1316-3, 1316-4 et 1369-8 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 18, 29-1 et 42-1 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 17, 32, 64 et 65 ;

Vu le décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du code civil et relatif à la signature électronique ;

Vu le décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat, notamment ses articles 3, 4 et 5 ;

Vu le décret n° 2011-434 du 20 avril 2011 relatif à l'horodatage des courriers expédiés ou reçus par voie électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 30 juin 2015 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 17 mars 1967 susvisé est modifié conformément aux articles 2 à 5 du présent décret.

Art. 2. – Le premier alinéa de l'article 32 est complété par la phrase suivante :

« Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord. »

Art. 3. – L'article 64 est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. » ;

2° A la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire » sont supprimés ;

3° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces notifications et mises en demeure peuvent également être valablement faites par voie électronique dans les conditions et selon les modalités fixées aux articles 64-1 à 64-4. »

Art. 4. – Après l'article 64, sont insérées les dispositions suivantes :

« *Art. 64-1.* – Lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée 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.

« Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, 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 mentionné à l'article 17.

« *Art. 64-2.* – 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 mentionné à l'article 17.

« *Art. 64-3.* – Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

« Dans le cas où il est fait application des articles 4 et 5 du même décret, le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier avec demande d'avis de réception au domicile du destinataire.

« *Art. 64-4.* – Les articles 64-1 à 64-3 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50. »

Art. 5. – L'article 65 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot : « précédent » est remplacé par le nombre : « 64 » et les mots : « ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie » sont remplacés par les mots : « ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « ou au dernier numéro de télécopie notifié » sont remplacés par les mots : « ou à la dernière adresse électronique notifiée ».

Art. 6. – La garde des sceaux, ministre de la justice, est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 21 octobre 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*

CHRISTIANE TAUBIRA