22 août 2019

https://www.anil.org/aj-copropriete-mesures-simplification-dematerialisation-echange/

Copropriété : mesures de simplification et dématérialisation des échanges

N° 2019-12 / À jour au 2 juillet 2019
Loi ELAN n° 2018-1021 du 23.11.18, art. 211 : JO du 24.11.18 / décret n° 2019-650 du 27.6.19 : JO du 28.6.19

Pris en application de l'article 211 de la loi ELAN, le décret du 17 mars 1967 est modifié par le décret du 27 juin 2019 pour préciser les modalités de la participation dématérialisée des copropriétaires aux assemblées générales de copropriétaires, notamment, par des moyens de visioconférence ou de communication électronique.

Le décret du 27 juin 2019 porte également diverses mesures de simplification relatives au fonctionnement des copropriétés.

En outre, il détermine les modalités d'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles d'habitation (CCH : L.111-6-6-6 et R.111-17-1 et s.).

Les nouvelles mesures sont entrées en vigueur le 28 juin 2019.

Mesures liées aux assemblées générales

Participation à distance

(décret du 27.6.19 : art. 6 et 7 / décret du 17.3.67 : art. 13-1, 13-2, 14)

Ce décret précise les conditions dans lesquelles les copropriétaires peuvent participer aux assemblées générales de copropriété par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.

Sur la base de devis transmis par le syndic ou le conseil syndical, l'Assemblée générale (AG) décide des moyens et supports techniques permettant la participation à distance aux AG, et des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Leur coût est à la charge du syndicat des copropriétaires.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent a minima permettre aux copropriétaires de s'exprimer de vive voix ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'AG à distance en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la tenue de la réunion.

La feuille de présence devra ainsi distinguer selon que le copropriétaire est présent physiquement ou représenté ou qu'il participe à l'AG à distance.

Si le copropriétaire est représenté, son mandataire a également la possibilité de participer à l'AG à distance.

Désormais, la feuille de présence n'est émargée que par les copropriétaires présents ou par leur mandataire. L'émargement n'est pas requis pour les participants à distance.

Elle est certifiée exacte par le président de séance et peut être tenue sous forme électronique (Code civil : art. 1366 et 1367).

Distribution des pouvoirs

(décret du 27.6.19 : art. 8 / décret du 17.3.67 : art. 15-1)

La loi interdit au syndic de recevoir un pouvoir d'un copropriétaire pour le représenter en AG (loi du 10.7.65 : art. 22, I, al. 3). La jurisprudence a précisé que le pouvoir en blanc, c'est-à-dire le mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, ne pouvait être distribué par le syndic (Cass Civ III : 28.3.90). Les modalités de distribution de ces pouvoirs n'étaient en revanche pas précisées par les textes.

Désormais, le décret précise que lorsqu'il reçoit un pouvoir en blanc, le syndic doit le remettre au président du conseil syndical afin qu'il le transmette à un mandataire. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic devra remettre ce mandat au président de séance.

Procès-Verbal

(décret du 27.6.19 : art. 9 / décret du 17.3.67 : art. 17)

Le procès-verbal mentionne, le cas échéant :

- si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance ;
- les éventuelles incidents techniques ayant empêché le copropriétaire qui a eu recours à la

visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote.

En outre, le décret précise que la feuille de présence est annexée au procès-verbal et qu'un registre spécialement ouvert à cet effet regroupe les procès-verbaux des AG à la suite les uns des autres. Il est indiqué que ce registre peut être tenu sous forme électronique. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis et signés sous forme électronique dans les conditions prévues par le droit commun (Code civil : art. 1367, al. 2).

Consultation des pièces justificatives des charges

(décret du 27.6.19 : art. 4)

Le décret apporte des précisions concernant la consultation des pièces justificatives avant l'AG : elles doivent être classées par catégories, il peut s'agir désormais d'originaux ou de copies.
Pour consulter les pièces, le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical et, désormais, par son locataire. Il peut autoriser son locataire à consulter les pièces justificatives de charges locatives récupérables en ses lieu et place.

Affichage

(décret du 27.6.19 : art. 3 / décret du 17.3.67 : art. 9)

Le syndic doit afficher la date de la prochaine AG et mentionner la possibilité qui est offerte aux copropriétaires de demander l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, doit être réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour. Le défaut d'affichage ne rend pas la convocation irrégulière.

Mesures de simplification relatives au fonctionnement des copropriétés

Dématérialisation des documents

(décret du 27.6.19 : art. 10, 11, 13/ décret du 17.3.67 : art. 33-1, art. 35-2, 64-1, 64-2)

Le décret permet, sous réserve de l'accord exprès du destinataire, l'envoi d'avis d'appels de fonds par courrier électronique ou encore la notification des documents annexés à la convocation à l'AG par mise à disposition dans l'espace en ligne sécurisé ; la convocation précise expressément que ces document sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition.

Le syndic doit rappeler sur les appels de fonds les dispositions de l'article 10 permettant à un copropriétaire

de demander l’inscription de questions à l’ordre du jour de l’AG.

Le décret précise également les conditions d'accès des copropriétaires et des membres du conseil syndical à l'espace en ligne sécurisé mis à disposition par le syndic professionnel ainsi que la fréquence de la mise à jour des documents figurant sur cet espace. L’espace en ligne est accessible par un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l’identification des propriétaires. Les documents mis en ligne sont actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l’AG annuelle. Ils doivent être téléchargeables et imprimables (cf analyse juridique relative à la dématérialisation des documents).

Enfin, le décret simplifie les modalités de remise et de retrait de l’accord exprès du copropriétaire pour recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique prévues à l’article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965. L’accord exprès peut être retiré à tout moment. Lorsque la remise ou le retrait de l’accord interviennent au cours de l’AG, le procès-verbal le mentionne. L’accord exprès peut également être adressé au syndic à tout moment, par tout moyen conférant date certaine. Il peut être retiré dans les mêmes formes et la décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception de la décision par le syndic.

Action en justice

(décret du 27.6.19 : art. 12 / décret du 17.3.67 : art. 55)

Pour mémoire, le syndic doit recueillir l’autorisation de l’AG pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, sauf exceptions (actions en recouvrement de créance, mise en œuvre des voies d’exécution forcée…),

Le décret précise que seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l’absence d’autorisation du syndic à agir en justice. Un créancier en l’absence d’autorisation ne pourrait invoquer cet argument.

Par ailleurs, le décret ajoute l’opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électroniques (CCH : R.136-2) parmi les domaines pour lesquels le syndic peut agir en justice sans autorisation de l’AG.

État daté – modification du contenu

(décret du 17.3.67 : art. 5, 2, b / décret du 27.6.19 : art. 2)

Le décret élargit les informations figurant sur l’état daté transmis par le syndic au notaire avant qu’un copropriétaire cède son lot ou y constitue un droit réel.
La deuxième partie de l’état daté comprenait, outre les avances, les provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours. Le décret supprime la référence au budget prévisionnel. Désormais, ce sont donc toutes les provisions et ce même si elles ne sont pas prévues au budget prévisionnel, qui doivent être communiquées au notaire.

Huissiers de justice : accès aux parties communes

(décret du 27.6.19 : art. 14 / CCH : art. 111-17-1 et s.)

Le décret contient des dispositions relatives à l'accès aux parties communes par les huissiers de justice pour l'exercice de leurs missions de signification et d'exécution.

Lorsque les parties communes ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, l’huissier de justice ou le clerc assermenté adresse par tout moyen une demande d’accès au syndic, en justifiant de son identité, sa qualité professionnelle et de sa mission de signification ou d’exécution.

Le syndic lui remet un moyen matériel d’accès aux parties communes (les clés) ou lui remet les codes d’accès. La remise ou la transmission des moyens d'accès intervient dans un délai maximal de cinq jours ouvrables à compter de la réception de la demande, contre récépissé ou par tout autre moyen propre à établir la preuve de la remise ou de la transmission et la date à laquelle celle-ci a eu lieu.

L'huissier de justice ou le clerc assermenté restitue les clés, sans délai et contre récépissé.