

Le décret du 21 octobre 2015 (n° 2015-1325) a autorisé les syndicats à convoquer les copropriétaires aux assemblées générales annuelles par lettre recommandée électronique (LRE). Néanmoins, cette autorisation est soumise à un formalisme strict que le Syndic est tenu de respecter.

Dans quelle conditions le syndic peut-il valablement convoquer les copropriétaires par voie électronique ?

L'accord des copropriétaires concernés est indispensable pour que la convocation soit valable.

Toutefois, les copropriétaires n'ont pas l'obligation d'accepter. Dès lors, le Syndic devra distinguer entre les copropriétaires ayant donné leur accord et ceux ayant refusé. Les copropriétaires n'ayant pas autorisé ce mode de communication devront être convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

Quelle procédure suivre pour obtenir l'autorisation préalable des copropriétaires ?

L'accord préalable des copropriétaires peut être recueilli de deux manières (article 64-1 du décret du 17 mars 1967) :

- Soit le copropriétaire donne son consentement à l'occasion de l'Assemblée générale ;
- Soit le copropriétaire donne son accord par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) adressée au Syndic.

Une fois le ou les consentements recueillis, le Syndic doit consigner le choix de chaque copropriétaire et l'inscrire au registre du PV des séances d'AG.

Ce n'est qu'une fois ces formalités accomplies que le Syndic pourra valablement convoquer par voie électronique les copropriétaires ayant accepté ce mode de convocation.

Combien de temps l'autorisation préalable reste-t-elle valable ?

A priori, le Syndic n'a l'obligation de recueillir l'autorisation préalable qu'une seule fois.

En revanche, ce consentement n'est pas irrévocable.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au Syndic, par LRAR ou par LRE, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique (Article 64-2 du décret du 17 mars 1967).

Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception par le Syndic de la lettre recommandée.

Comment et quand envoyer les convocations ?

Toute la difficulté de cette forme de convocation réside dans le fait qu'elle doit être combinée avec le délai légal de convocation aux assemblées : les copropriétaires doivent recevoir leur convocation à l'assemblée générale au moins 21 jours avant la tenue de cette dernière.

Aux termes de l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967, les convocations par lettre recommandée électronique se font dans les conditions de l'article 1369-8 du Code civil.

Ainsi, la convocation s'effectue en trois temps :

- Etape 1 : le syndic envoie la convocation dans son espace électronique sécurisé ouvert auprès de la Poste.
- Etape 2 : la Poste informe le copropriétaire qu'il va recevoir une LRE lui étant destinée (sans préciser l'expéditeur). Le copropriétaire pourra soit accepter la LRE, soit la refuser, soit l'ignorer.
- Etape 3 : le copropriétaire dispose de 15 jours (article 3 du décret du 2 février 2011) à compter de l'information transmise par la Poste pour donner son accord et télécharger la

LRE.

Toutefois, ce schéma ne prend en compte que l'hypothèse dans laquelle le copropriétaire accepte la LRE qui lui est envoyée.

Mais l'éventualité selon laquelle le copropriétaire refuserait de recevoir la LRE, ou l'ignorerait, n'a pas été tranchée par le décret.

Que se passe-t-il si le copropriétaire refuse ou ignore la convocation électronique ?

Selon l'Association des responsables de copropriété, deux interprétations s'opposent à ce sujet.

Suivant une première interprétation, en cas de refus ou si aucune réponse n'est reçue au terme du délai de 15 jours laissé pour accepter ou non la LRE, le Syndic devrait comprendre cette réponse ou inaction comme un refus de recevoir la convocation par LRE.

En conséquence, le Syndic devrait envoyer une convocation au copropriétaire par courrier papier, à savoir par LRAR.

Dans ce cas de figure, il faudrait adresser la LRE plus de 36 jours avant la date de l'AG pour avoir la certitude de convoquer le copropriétaire dans le délai légal de 21 jours.

Cette position est celle privilégiée par certains groupes afin de minimiser les risques d'annulation des assemblées générales.

Pour les défenseurs de la seconde interprétation, il faut s'en tenir au texte.

En l'occurrence, l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967 (modifié par le décret du 21 octobre 2015) dispose que le délai que fait courir l'envoi d'une notification par LRE « *a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire* » par la Poste.

D'autre part, ni le décret du 2 février 2011 ni celui du 10 octobre 2015 n'imposent de renvoyer une convocation papier par LRAR en cas de refus, même si ce silence s'explique sans doute par une mauvaise rédaction du décret.

En l'absence de réponse explicite des textes, ce sera à la jurisprudence de se prononcer sur le sujet.

Quelle démarche adopter ?

Dans l'attente de cette réponse, il apparaît préférable de prévoir un délai de plus de 36 jours et d'effectuer une convocation par voie de LRAR si le copropriétaire refuse ou ignore la LRE.

En effet, il est à rappeler qu'un copropriétaire que le Syndic aurait omis de convoquer en bonne et due forme a la possibilité de demander l'annulation de cette Assemblée générale.

Au demeurant, d'autres zones d'ombre persistent dans cette récente pratique. Le décret ne précise pas si le Syndic a par la suite pour obligation d'envoyer les convocations en LRE et non en LRAR aux copropriétaires ayant accepté ce mode d'envoi.

Recommandations du cabinet BJA :

En définitive, si la notification par voie électronique est désormais un mode légal de convocation aux assemblées, elle est très encadrée. Sa mise en œuvre implique une acceptation du copropriétaire concerné et le respect des délais et des formes prévus. En tout état de cause, instaurer un système de convocation aux assemblées générales par voie électronique semble complexifier le processus de convocation aux assemblées.

Autorisation pour convocation aux assemblées générales par voie électronique
(Résolution à voter au cours de l'AG) L'assemblée générale, informée de la possibilité pour le syndic de convoquer les copropriétaires aux assemblées générales par voie électronique, invite chaque copropriétaire à donner son accord afin que lui soit communiqué par courrier recommandé électronique les convocations aux assemblées générales et communique son adresse courriel à cet effet. Ont voté contre : ... tantièmes Se sont abstenus : ... tantièmes Ont voté pour : M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes Liste des copropriétaires ayant accepté d'être convoqué par voie électronique et adresse courriel correspondante