

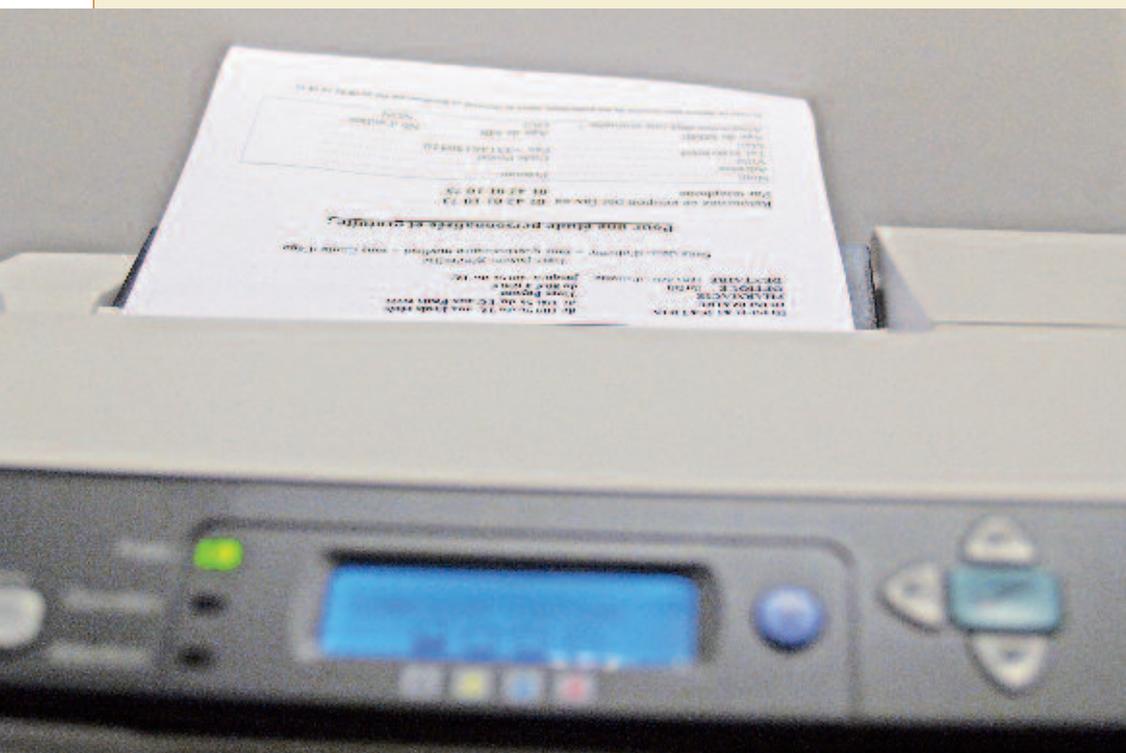


CYRIL SABATIÉ
Directeur du service
juridique FNAIM



VALÉRIE SOUIED
Consultante juridique
à la FNAIM

LA TÉLÉCOPIE, un nouvel outil à



Le décret 2007-285 du 1^{er} mars 2007 paru au Journal officiel du 3 mars et applicable depuis le 1^{er} avril 2007, a modifié les règles de notification et de convocation relatives au droit de la copropriété. Malgré l'importance des modifications apportées par ce décret, il n'a malheureusement fait l'objet d'aucune concertation préalable, particulièrement avec les organisations professionnelles¹.

¹ La FNAIM s'est émue auprès de la chancellerie concernant cette manière de faire.

² Gilles ROUZET, *La notification par télécopie avec récépissé en droit de la copropriété*, Defrénois, n° 09/07, p 653 ; P. LEBATTEUX, *Commentaire du décret du 1^{er} mars 2007 : Les articles 64 et 65 du décret donnent-ils le "ok ?"*, Administrer mai 2007, p. 12 ;

³ Entrée en vigueur au 1^{er} avril 2007.

⁴ CA Paris 23^{ème} ch. B. 1^{er} mars 2001.

Ainsi ce décret modifie les articles 64 et 65 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et porte notamment le délai de convocation de l'assemblée générale prévu à l'article 9 de ce décret de quinze jours à vingt et un jours.

Ce décret a d'ailleurs été commenté de façon détaillée par la doctrine². Pour notre part, nous allons ici revenir sur la question

pratique de la notification par télécopie qui nous paraît ouvrir la porte à de nouveaux contentieux, même si près de six mois après l'entrée en vigueur de ce décret³, la télécopie reste très peu utilisée en pratique, tant par les professionnels que par les copropriétaires, on ne peut d'ailleurs que s'en féliciter.

I - LA CONVOCATION : LES APPORTS DU DÉCRET DU 1^{ER} MARS 2007

A - L'origine de la réforme : la convocation des coproprié- taires domiciliés à l'étranger

Dans sa rédaction antérieure au 1^{er} mars 2007, l'article 65 du décret du 17 mars 1967 disposait que chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot devait notifier au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine, si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

Ainsi, les copropriétaires ayant leur domicile principal à l'étranger ou dans les DOM TOM devaient notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, leur domicile élu en France métropolitaine si l'immeuble y était situé.

Dès lors et à défaut de respecter cette obligation, un arrêt de la cour d'appel de Paris⁴ avait pu juger que la notification faite par le syndic à l'adresse du lieu de situation du bien devait être considérée comme valable. Dans cet arrêt, la cour d'appel avait

risque pour la copropriété ?

estimé qu'aucune faute ne pouvait être reprochée au syndicat concernant le respect des règles de notification. En effet, l'acquéreur d'un lot dans le troisième arrondissement de Paris et résidant à l'île de la Réunion, n'avait pas indiqué au syndic une adresse en France métropolitaine pour la réception de ses correspondances et n'avait donc pas respecté l'obligation qui lui était imposée par l'article 65 précité (anciennement 64).

Dès lors, toutes les notifications faites au lieu de situation du lot furent jugées régulières.

Une réponse ministérielle⁵ avait toutefois souligné le fait qu'il demeurait toujours un risque d'annulation d'assemblée générale si le copropriétaire concerné ne notifiait pas au syndic son domicile élu, c'est-à-dire en France métropolitaine.

Par ailleurs, la Commission européenne avait demandé à la France, dans un avis motivé, de modifier le décret de 1967 qui impose aux copropriétaires de notifier à leur syndic un domicile en France.

La Commission européenne considérait, en effet, que cette obligation était une entrave injustifiée à la libre circulation des capitaux puisque les investissements immobiliers réalisés en France par les ressortissants des Etats membres de l'Union sont des mouvements de capitaux. Elle a donc demandé à la France de modifier son texte sur ce point⁶.

Ainsi, la France a répondu favorablement à la Commission européenne, et d'ailleurs bien au-delà de ses exigences, par le décret du 1^{er} mars 2007 modifiant notamment l'article 65 du décret du 17 mars 1967.

Celui-ci dispose désormais que :

"En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic."

Dorénavant, les copropriétaires résidant à l'étranger ou dans les DOM-TOM n'ont plus l'obligation de notifier au syndic un domicile élu en France.

En contrepartie, la convocation à l'assemblée générale peut leur parvenir par télécopie, mais seulement si ces copropriétaires le souhaitent et notifient au syndic leur numéro de télécopie à cet effet.

On soulignera que cette modification concerne tous les copropriétaires résidant à l'étranger, quel que soit le pays et non pas seulement les copropriétaires membres de l'Union européenne qui étaient seuls concernés par l'avis de la commission.

B - L'allongement du délai de convocation

L'article 9 du décret du 17 mars 1967 prévoit désormais que le délai de convocation de l'assemblée générale est de vingt et un jours. Celui-ci a pour point de départ le lendemain du jour de la

première présentation de la lettre recommandée ou le lendemain de la réception de la télécopie par son destinataire (article 64 du décret) selon un principe désormais établi en copropriété.

Pour résoudre les difficultés de convocation, l'allongement du délai de convocation de quinze à vingt et un jours avait été proposé notamment par la Commission relative à la copropriété en contrepartie de quoi ce délai commencerait à courir non pas du lendemain de la date de présentation de la convocation mais de son envoi postal.

Curieusement, la chancellerie n'a retenu que l'allongement de ce délai de convocation. Or, pourquoi étendre ce délai alors que parallèlement le décret du 1^{er} mars 2007 offre désormais la possibilité de notifier par télécopie la convocation et que celui du 27 mai 2004 avait précédemment supprimé la possibilité de l'ordre du jour complémentaire ?

II - LE CHAMP D'APPLICATION DE LA TÉLÉCOPIE AVEC RÉCÉPISSÉ

Afin de cerner le champ d'application du nouveau dispositif, il paraît nécessaire de partir des deux nouveaux textes modifiés par le décret du 1^{er} mars 2007 précité.

A - Quelles notifications peuvent être mises en œuvre par télécopie ?

Sur ce point, l'article 64 nouveau du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose désormais :

"A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée

A noter



Les copropriétaires résidant à l'étranger ou dans les DOM-TOM n'ont plus l'obligation de notifier au syndic un domicile élu en France.

⁵ RP n° 70681, JO du 27 septembre 2005, p. 9009.

⁶ Communiqué de presse de la Commission, n° IP/06/441, 4 avril 2006.

LA TÉLÉCOPIE, UN OUTIL À RISQUE POUR LA COPROPRIÉTÉ ?

qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Le délai qu'elles font, le cas échéant, court à pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement⁷.

L'articulation de ce texte semble poser le principe du "tout sauf". Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi de 1965 et le décret de 1967 peuvent, comme par le passé, être régulièrement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou nouveauté par "télécopie avec récépissé", sauf la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir la mise en demeure du copropriétaire préalablement à l'inscription de l'hypothèque légale du syndicat⁷ qui, nous précise désormais le texte, doit être faite par exploit d'huissier.

Ce qui signifie à titre d'exemple que pourront être désormais instrumentées par télécopie :

- la notification de la convocation à l'assemblée générale prévue à l'article 9 du décret de 1967 ;

- la notification du procès-verbal d'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants, alors même que la jurisprudence a toujours refusé d'accepter la validité et l'efficacité de la remise contre émargement dans ce cas-là⁸. Procédé somme toute plus sécurisant que cette fameuse

télécopie avec récépissé...

- la mise en demeure de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 visant à obtenir les fonds et archives du syndicat en cas de changement de syndic⁹ ;

- la notification d'une demande d'inscription à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale d'une question par un copropriétaire, en application de l'article 10 du décret de 1967¹⁰ ;

- la notification du transfert de propriété d'un lot en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire.

La question de la mise en demeure prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, permettant de déclencher la procédure de "déchéance du terme" instituée par la loi dite SRU du 13 décembre 2000 peut être posée. Le texte dispose en effet "A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours (...)". Le texte vise expressément la lettre recommandée mais parle également de mise en demeure. Or l'article 64 vise bien pour l'usage de la télécopie toutes les mises en demeure, y compris selon nous celle de l'article 19-2¹¹.

Cependant, parmi les exclusions implicites du texte, nous pensons que la mise en demeure du copropriétaire défaillant prévue par l'arrêté du 3 mai 2007¹² ne pourra pas être faite par télécopie, le texte restant cantonné au code

de la construction et de l'habitation.

De même, il nous semble que l'avis de mutation institué par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (distinct de la notification de l'article 6 précité, même si la pratique notariale est souvent confuse sur ce point) doit être exclu de ce formalisme allégé. En effet, l'avis de mutation doit expressément être donné par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété et, selon nous, il ne s'agit ici ni d'une mise en demeure, ni d'une notification au sens de l'article 64.

Cette position de rigueur s'explique notamment par la portée de cette notification qui fait courir le délai de quinze jours pour former opposition entre les mains du notaire. Opposition qui ici reste également soumise au formalisme imposé par l'article 20 précité, à savoir l'acte extrajudiciaire¹³.

B - Qui peut utiliser la télécopie avec récépissé ?

Alors même que le texte, on l'a vu, avait vocation à résoudre principalement la question des notifications et mises en demeure faites aux copropriétaires étrangers, le décret précité, dans sa grande largesse et avec le manque de rigueur qui le caractérise n'opère aucune distinction.

Certes, il paraissait concevable, en pratique, de faire évoluer les textes afin que le syndic puisse, sous certaines conditions, diligenter ses notifications et mises en demeure par un procédé simplifié pour les copropriétaires résidant à l'étranger n'ayant pas élu domicile en France métropolitaine¹⁴. Aujourd'hui, il semble cependant que la télécopie puisse être utilisée par tous et pour tous dans le cadre du statut des immeubles en copropriété.

⁷ Article 19, alinéa 1, de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 : "Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi".

⁸ CA Paris 23^{ème} ch. 8 novembre 1984, Juris-Data n° 1984-027167 ; CA Paris 23^{ème} ch. 1^{er} février 2001, Revue des Loyers 2001, p. 189.

⁹ Manque de rigueur à noter une fois de plus dans la mise à jour rédactionnelle des textes, l'article 34 du décret faisant toujours référence à l'ancien article 63 du décret.

¹⁰ Pour plus de détails, on lira le formidable inventaire réalisé par Patrice LEBATTEUX dans la revue Administrer de mai 2007.

¹¹ Pour un avis contraire, Pierre CAPOULADE, Quarante ans après, AJDI mai 2007, p. 360 et s.

¹² Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique. NOR : SOC00752823A : JO du 12 mai 2007. Cf. Cyril SABATIE et Christophe VERSCHAEVE, Revue des Loyers, novembre 2007.

¹³ La jurisprudence a notamment jugé que la lettre recommandée avec demande d'avis de réception était un procédé irrégulier pour former opposition (CA Aix-en-Provence 19 avril 1988, JCP N 1989, n°41 ; CA PARIS 2^{ème} ch. 11 février 1994, D. 1994, somm. p. 202. Il n'est pas à douter que la télécopie serait tout autant irrégulière en l'espèce).

¹⁴ Selon l'ancienne formulation de l'article 65 du décret du 17 mars 1967.

LA TÉLÉCOPIE, UN OUTIL À RISQUE POUR LA COPROPRIÉTÉ ?

Important



Les notifications et mises en demeure par télécopie restent optionnelles, le syndic ne peut être contraint d'utiliser ce procédé.

Ainsi, le syndic, les copropriétaires (même ceux résidant en France), le président du conseil syndical, les notaires, les avocats, l'administrateur judiciaire pourront désormais utiliser leur télécopieur dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis, tant à l'émission qu'à la réception d'ailleurs, le décret ne faisant là encore aucun distinguo formel.

C - L'usage de la télécopie : option ou obligation ?

A la lecture du décret du 1^{er} mars précité, il semble bien que la télécopie reste une option d'exception tant pour le copropriétaire que pour le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic.

En effet, comme nous l'avons déjà évoqué, l'article 65 nouveau, en son alinéa 1^{er}, dispose désormais "En vue de l'application de l'article précédent, **chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.**"

Il s'agit donc bien d'une option offerte à l'ensemble des copropriétaires (résidant à l'étranger ou non).

Le problème de fonctionnement reste cependant entier lorsque le copropriétaire réside à l'étranger et qu'il n'a pas notifié un numéro de télécopie...

III - LA TÉLÉCOPIE, UN NOUVEAU RISQUE DE CONTENTIEUX ?

Depuis la réforme de la preuve du 13 mars 2000, la télécopie constitue un écrit au sens de l'article 1316 du Code civil¹⁵. Elle constitue donc une preuve littérale mais celle-ci reste imparfaite.

En effet, pour être une preuve littérale parfaite, la télécopie doit être revêtue d'une signature originale¹⁶. Or, même si la télécopie comporte la signature de son émetteur, celle-ci ne reste qu'une reproduction et non pas un original.

La télécopie fonctionne sur le réseau téléphonique et si l'on conserve bien la preuve de l'émission qui est un certificat émis par l'appareil émetteur établissant l'exécution de la connexion, il n'existe aucune garantie quant à l'identification des parties et la réalité de l'opération.

En effet, rien ne permet de vérifier que la télécopie est arrivée en bon état chez son destinataire et ce, pour différentes raisons qui peuvent être techniques mais également humaines.

L'appareil du destinataire pourra, par exemple, rencontrer un problème de bourrage papier ou de fin de cartouche d'encre.

En outre, peu de particuliers sont actuellement équipés d'un télécopieur personnel. Les numéros éventuellement notifiés au syndic seront pour la plupart des numéros d'appareils professionnels auxquels plusieurs personnes peuvent avoir accès tant en émission qu'en réception. Les documents pourront donc ne pas arriver directement au destinataire dans les temps prévus ou même se perdre.

Concernant les notifications par télécopie qui arriveront chez le syndic, les mêmes problèmes pourront se poser. Par ailleurs, les professionnels sont souvent submergés de télécopies publicitaires et il faudra donc redoubler de vigilance afin que ces notifications, noyées dans la masse, ne soit pas jetées par erreur.

Nous pouvons également nous interroger sur ce qu'a voulu entendre le législateur par "télécopie avec récépissé".

Est-ce que le récépissé est le justificatif d'envoi émis par l'appareil émetteur, ou faut-il demander aux destinataires d'adresser par retour de télécopie une attestation indiquant que la télécopie est parvenue correctement jusqu'à lui ?

Sachant que les délais courent du lendemain de la réception de la télécopie par son destinataire, cette dernière solution laisserait au destinataire, par mauvaise foi ou tout simplement par négligence, la possibilité de repousser les délais de contestation de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ou de rendre une assemblée contestable dans la mesure où il sera difficile de démontrer efficacement que les délais de convocation auront été respectés.

Comme le souligne justement Maître Patrice LEBATTEUX¹⁷, il nous semble donc que "selon le législateur, le récépissé d'une télécopie ne résulte pas de la reconnaissance de sa réception par son destinataire, mais d'opérations électroniques sans intervention volontaire du destinataire".

Même si l'ajout de la télécopie comme mode de notification se veut être une avancée et une simplification, nous appelons notamment les syndicats à la plus grande prudence en attendant les premières décisions de justice.

Aujourd'hui, en effet, la jurisprudence considère qu'il appartient au syndic d'apporter la preuve de la régularité de la convocation. Cette preuve s'avère difficile dans le cadre d'une convocation par télécopie et il est difficile de préjuger si les tribunaux vont inverser la charge de la preuve du fait de ces nouvelles règles.

Alors que la jurisprudence et notamment celle de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a tendance à sécuriser les assemblées générales en circonscrivant notamment les délais de

¹⁵ Article 1316 du Code civil : "La preuve littérale, ou preuve par écrit, résulte d'une suite de lettres, de caractères, de chiffres ou de tous autres signes ou symboles dotés d'une signification intelligible, quels que soient leur support et leurs modalités de transmission."

¹⁶ Article 1316-4 du Code civil : "La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie celui qui l'appose. Elle manifeste le consentement des parties aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat."

¹⁷ Commentaire du décret du 1^{er} mars 2007 : Les articles 64 et 65 du décret donnent-ils le "ok" ?, P. LEBATTEUX, Administrer mai 2007, p 12.

contestation et les cas de nullité¹⁸, la suppression de l'obligation de domiciliation pour les non-résidents et les notifications par télécopie vont immanquablement engendrer de nouveaux risques d'annulation et de nouveaux contentieux.

On peut d'ailleurs relever que récemment la Commission relative à la copropriété, sous la présidence de Pierre CAPOULADE, lors de la mise à jour¹⁹ de sa recommandation n° 4, a fait preuve de défiance à l'égard de la transmission du pouvoir par télécopie.

Nous pouvons enfin regretter que la notification par courrier électronique n'ait pas été retenue par la chancellerie malgré la demande de la Commission relative à la copropriété. En effet, contrairement à la télécopie, beaucoup de particuliers possèdent une adresse e-mail personnelle et cette transmission nous semble bien

plus pratique et économique pour les copropriétaires. Elle peut d'ailleurs s'accompagner d'un véritable accusé de réception. La chancellerie a cependant estimé que la sécurité était insuffisante par ce moyen électronique.

Conclusion :

Dans cette mesure qui se voulait sans doute simplificatrice, il nous semble que "le grand perdant" de ce dispositif soit le syndic professionnel, condamné désormais à dissimuler son numéro de télécopie ou bien à recevoir de multiples notifications par télécopie, certaines faisant notamment courir des délais de rigueur.

Comme nous l'avons évoqué, alors que la télécopie n'est qu'une option d'exception offerte au

syndic qui pourra parfois y trouver un intérêt pour le syndicat, quand le copropriétaire aura formellement notifié son numéro de télécopie, lui, professionnel, pourra quasi automatiquement recevoir ces notifications par télécopie, sans autre manifestation de sa volonté.

Le télécopieur va ainsi devenir un outil précieux, véritable organe de travail chez le syndic professionnel, soumis à un entretien régulier et minutieux afin d'éviter la réception de télécopies illisibles ou noyées au milieu du spamming publicitaire que connaissent tous les professionnels.

Enfin nous ne saurions trop recommander aux syndics, adeptes de la télécopie, de conserver précieusement leurs rapports journaliers d'émission, à toutes fins... ■

A noter



A ce jour, le courrier électronique n'est pas toléré comme moyen efficace de notification.

18 C. SABATIE, *La sécurité des assemblées générales enfin acquise ?*, AJDI n° 6/2006, p 452.

19 Revue bleue novembre 2006, p. 50 et s, obs. Jacques LAPORTE.

OFFREZ
LE MEILLEUR DE LA GESTION IMMOBILIÈRE
À VOS CLIENTS

- 1) Fidélisez vos clients
- 2) Externalisez votre **GESTION IMMOBILIÈRE**
- 3) Percevez des honoraires permanents
- 4) Augmentez votre chiffre d'affaires

MBM LA SOLUTION GESTION

+ DE 500 AGENCES PARTENAIRES

Centre de gestion immobilière
N° Azur 0 810 38 95 24
(Prix appel fixe)

SARL au capital de 20 000 € - RCS de Paris 512 401 133
Société de garantie FNAIM - 89 - 1, rue de la Boétie 75008 Paris
CF Cedex 11 - 422 35 141 - 1, rue de la Boétie - 75008 Paris