

## **Le recommandé électronique pour les copropriétés**

*Cet article aborde la question de savoir si un courrier recommandé électronique, adressé selon les modalités prévues par les dispositions du décret du 2 février 2011, peut être utilisé par des syndicats dans le cadre des immeubles soumis au régime de la copropriété, ou des associations syndicales libres.*

**En réponse à une consultation explicite sur ce point, Maître DIEBOLT ne prévoit aucune difficulté, ni présente, ni à venir.**

En ce qui concerne les immeubles soumis au régime de la copropriété, l'art. 64 du décret du 15 mars 1967 dispose que les délais courent à compter de la première présentation du recommandé au domicile du destinataire (ou de sa réception par fax). Les règles de convocation et de mise en demeure, également, font référence au courrier recommandé.

Récemment, la Cour de cassation a rappelé qu'une remise en main propre contre émargement ne valait pas recommandé, mais ceci ne concerne en pratique que les convocations aux assemblées générales.

Or toutes ces difficultés seront écartées concernant le recommandé par voie électronique, pour la raison que le législateur a expressément prévu que nonobstant sa forme électronique, les envois confiés à un opérateur tiers dans les conditions de l'article 1369-8 et dans le respect du décret d'application 2011-144 du 2 février RESTENT des recommandés.

On pourra se référer aux modalités exposées par l'art. 1369-9 du Code civil, qui vise de manière large la communication de documents dans un cadre extracontractuel.

Il ne s'agit donc pas d'un changement des modalités de distribution, comme c'est le cas pour la remise contre émargement, mais une simple substitution du *vecteur de communication*.

A compter du moment où un opérateur se conforme aux normes en vigueur, et à compter du moment où ses services offrent les prestations de certification de date de dépôt et d'avis au destinataire exigées par le Code civil, il n'y a aucune raison qu'un magistrat vienne statuer qu'un recommandé électronique ne serait pas, à l'instar de la télécopie, l'équivalent d'un recommandé papier.

Concernant les associations syndicales libres aucun formalisme particulier n'est prescrit, et le recommandé électronique s'inscrit donc comme mode de communication alternatif naturel.

### ***Plus généralement, en droit***

Le droit de la copropriété est pour une large part d'ordre public, c'est-à-dire obligatoire nonobstant convention contraire, mais il n'a jamais interdit l'adoption de mesures législatives périphériques.

On l'a vu entre 2000 et 2005, quand le régime de la copropriété s'est mis en retrait des règles des procédures collectives, alors que ces deux régimes parfois contradictoires possédaient une hiérarchie normative identique.

Ici tel n'est pas le cas ; l'adjonction d'une modalité supplémentaire de courrier recommandé n'est pas antinomique des règles actuelles en matière d'information et de notification aux copropriétaires, de sorte qu'aucun obstacle ne se présente (en l'état de la jurisprudence, pour

l'heure inexistante) pour que les services d'un tiers prenant en charge l'acheminement de la lettre recommandée sous format électronique soient proposés aux copropriétés.

SERGE DIEBOLT

*Docteur en droit - Avocat*

**serge.avocat@free.fr**