

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles

NOR : JUSC1908985D

Publics concernés : copropriétaires, membres des conseils syndicaux, syndic, huissiers de justice, Clercs assermentés.

Objet : participation des copropriétaires aux assemblées générales de copropriétaires par des moyens de visioconférence ou de communication électronique, dématérialisation des avis d'appels de fonds, diverses mesures de simplification relatives au fonctionnement des copropriétés et modalités d'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles d'habitation.

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

Notice : 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 ainsi que les modalités de remise par le syndic des mandats de vote. Il 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. Il apporte des précisions concernant la consultation des pièces justificatives avant l'assemblée générale et les possibilités pour un copropriétaire de se faire assister par son locataire ou d'autoriser ce dernier à consulter les pièces justificatives de charges récupérables en ses lieux et place. Il restreint aux seuls copropriétaires la possibilité de se prévaloir de l'exception de nullité tirée de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice. Il contient des dispositions concernant la dématérialisation des échanges au sein de la copropriété, en permettant, 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'assemblée générale par mise à disposition dans l'espace en ligne sécurisé. Les modalités de remise et de retrait de l'accord sont également simplifiées dès lors que le copropriétaire peut donner et retirer son accord en assemblée générale et, à défaut, par tout moyen conférant date certaine. Enfin, le décret contient des dispositions relatives à l'accès aux parties communes des huissiers de justice pour l'exercice de leurs missions de signification et d'exécution.

Références : le décret est pris pour l'application, d'une part, des articles 17-1-A et 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans leur rédaction issue de l'article 211 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et, d'autre part, de l'article L. 111-6-6 du code de la construction et de l'habitation. Les textes modifiés par le décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de ces modifications, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

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

Vu le code civil, notamment ses articles 1366 et 1367 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-6-6 et R. 136-2 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 17-1 A, 18, 22, 24 et 42-1 dans leur rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 23 ;

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 5, 9, 9-1, 10, 11, 14, 17, 35-2, 55, 64-1 et 64-2 ;

Vu la consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 9 mai 2019 ;

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 13 du présent décret.

Art. 2. – Au *b* du 2^o de l'article 5, les mots : « du budget prévisionnel » sont supprimés.

Art. 3. – Le deuxième alinéa de l'article 9 est complété par les dispositions suivantes :

« Sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la convocation, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour. »

Art. 4. – L'article 9-1 est ainsi modifié :

1^o Au premier alinéa, les mots : « et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires » sont remplacés par les mots : « , en original ou en copie, et classées par catégories à la disposition de chaque copropriétaire » ;

2^o Les quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical.

« Pendant le délai mentionné au premier alinéa, il peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en ses lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives à ses frais. »

Art. 5. – L'article 10 est ainsi modifié :

1^o Au deuxième alinéa de l'article 10, les mots : « du troisième alinéa de l'article 24 » sont remplacés par les mots : « du *e* du II de l'article 24 » ;

2^o Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires. »

Art. 6. – Après l'article 13, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. 13-1.* – Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

« Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

« *Art. 13-2.* – Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. »

Art. 7. – L'article 14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 14.* – Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

« – présent physiquement ou représenté ;

« – participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

« Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

« Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des alinéas 2 et 3 du I de l'article 22 et du III de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

« Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire. L'émargement n'est pas requis pour les participants à l'assemblée par visioconférence, par audioconférence ou par un moyen électronique de communication.

« Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

« Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil. »

Art. 8. – Après l'article 15, est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. 15-1.* – Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de

vote. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale. »

Art. 9. – L'article 17 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, la seconde phrase est supprimée ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1. » ;

3° Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

« La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

« Les procès-verbaux des assemblées générales sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

« Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil. »

Art. 10. – Après l'article 33-1, est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. 33-1-1.* – L'espace en ligne sécurisé mentionné au dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

« L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par décret sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle. »

Art. 11. – A l'article 35-2, les mots : « , par lettre simple, » sont supprimés et il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet. »

Art. 12. – L'article 55 est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « les mesures conservatoires », sont insérés les mots : « , l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation ».

Art. 13. – I. – Les articles 64-1 et 64-2 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 64-1.* – L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Cet accord exprès peut ne porter que sur les modalités particulières de notification mentionnées à l'article 64-5.

« Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen conférant date certaine.

« *Art. 64-2.* – Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues à l'article 64-1. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

« Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées au deuxième alinéa de l'article 64-1. »

II. – Après l'article 64-4, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. 64-5.* – Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation mentionnée à l'article 9 précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition. »

Art. 14. – La section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 111-17-1.* – Pour l'application de l'article L. 111-6-6, lorsque les parties communes d'un immeuble d'habitation ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique, l'huissier de justice, ou le cleric assermenté, adresse, par tout moyen, une demande d'accès à celles-ci au propriétaire ou, en cas de copropriété, au syndic représentant le syndicat des copropriétaires concerné en justifiant de son identité, de sa qualité professionnelle ainsi que de la mission de signification ou d'exécution qui lui a été confiée.

« Art. R. 111-17-2. – Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires concerné, remet à l’huissier de justice ou au clerc assermenté un moyen matériel d’accès aux parties communes ou lui adresse les codes lui permettant d’y accéder pour l’accomplissement de sa mission de signification ou d’exécution.

« La remise ou la transmission des moyens d’accès à l’immeuble 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.

« Art. R. 111-17-3. – Lorsqu’un moyen matériel d’accès aux parties communes lui a été remis en application de l’article R. 111-17-2, l’huissier de justice ou le clerc assermenté le restitue, sans délai et contre récépissé, au propriétaire ou, en cas de copropriété, au syndic représentant le syndicat des copropriétaires concerné, après accomplissement de sa mission de signification ou d’exécution. »

Art. 15. – La garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 27 juin 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

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

NICOLE BELLOUBET

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*

JACQUELINE GOURAULT

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE