



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 102182

Texte de la question

M. Bernard Gérard appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les dispositions applicables en matière de convocation d'assemblées générales de copropriété. L'article 64 du décret du 17 mars 1967 stipule qu'en la matière, « toutes les notifications sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». Le texte précise aussi que « le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au destinataire ». Si cette obligation ne pose aucun problème à l'intérieur des frontières françaises, puisque c'est la poste qui mentionne sur l'accusé de réception la date de la première présentation, il n'en va pas de même à l'étranger. Ainsi, dans certains pays tel que la Belgique, c'est au destinataire qu'il est laissé le soin de mettre la date qu'il lui convient, date qu'il écrit d'ailleurs lui-même. La lettre recommandée internationale n'est d'aucun secours en l'espèce puisque l'imprimé d'accusé de réception ne comporte pas de mention relative à la date de première présentation. Dans ces conditions, toutes les fraudes sont possibles et la sécurité juridique des décisions prises en assemblée générale de copropriété s'en trouve considérablement affaiblie. C'est d'autant plus regrettable que, jusqu'en 2007, il était fait obligation à tout copropriétaire d'un lot situé sur le territoire français de disposer d'un domicile réel ou élu en France. Cette mention a été supprimée à la demande de la Commission des communautés européennes, dans son avis du 4 avril 2006. Aussi, il lui demande s'il serait possible de remédier à cette difficulté en considérant, par exemple, que la date de remise du courrier par les services postaux français aux services postaux étrangers est assimilable à la date de la première présentation.

Texte de la réponse

L'article 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit notamment qu'à l'exception de la mise en demeure prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 qui se fait par acte extrajudiciaire toutes les notifications et mises en demeure prévues par lesdits loi et décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. L'article 65 du même décret dispose qu'en vue de l'application de l'article 64 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 à l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic. En raison de l'intervention de la Commission européenne (communiqué n° IP/06/441, 4 avril 2006), le décret n° 2007-285 du 1er mars 2007, entré en vigueur le 1er avril 2007, a modifié l'article 64 du décret du 17 mars 1967 et a, notamment, rendu possible la convocation par télécopie, porté de 15 à 21 jours le délai de convocation aux assemblées générales et supprimé l'obligation faite aux personnes demeurant à l'étranger d'élire domicile en France. Auparavant, en effet, le domicile réel ou élu devait se situer obligatoirement soit en France métropolitaine si l'immeuble y était situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble. L'article 64 précité précise que le délai que font, le cas échéant, courir les notifications ou mises en demeure a 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. Ainsi, pour pallier la difficulté de connaître la date de la première présentation lorsque le destinataire demeure à l'étranger, la loi prévoit que la notification de la convocation à l'assemblée générale peut être faite par télécopie. Les services de la chancellerie et du secrétariat d'État au logement réfléchissent également à la possibilité de notifier les convocations aux assemblées générales par voie électronique sécurisée. En tout état de cause, la proposition qui consiste à assimiler la date de remise du courrier par les services postaux français aux services postaux étrangers à la date de première présentation ne permet pas d'avoir la certitude que la notification de la convocation a été remise au domicile du destinataire.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Gérard](#)

Circonscription : Nord (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 102182

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Justice et libertés

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 15 mars 2011, page 2446

Réponse publiée le : 30 août 2011, page 9418