



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 94202

Texte de la question

M. Alain Marsaud appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des affaires étrangères et du développement international, chargé du commerce extérieur, de la promotion du tourisme et des Français de l'étranger sur les difficultés auxquelles sont confrontés certains de nos compatriotes résidant à l'étranger et propriétaires d'un bien immobilier en France. Certains syndicats de copropriété se refusent en effet à faire suivre aux intéressés les documents les concernant au motif que le décret n° 67-223 du 13 mars 1967 impose à chaque propriétaire de renseigner une adresse postale en France. Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 a ouvert la voie à une dématérialisation de la correspondance. Pour autant, les syndicats de copropriété n'ayant pas l'obligation de favoriser l'envoi dématérialisé, nombre de propriétaires français établis à l'étranger sont dans l'impossibilité de recevoir en temps voulu les documents relatifs à la gestion de leur bien. Ainsi, il souhaiterait savoir s'il serait envisageable de systématiser la dématérialisation des envois dès lors qu'ils sont adressés à un propriétaire établi à l'étranger.

Texte de la réponse

L'article 64 du décret no 67-223 du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dispose que les notifications et mises en demeure prévues par cette loi sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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 domicile du destinataire. Les notifications et mise en demeure peuvent également être valablement faites par voie électronique dans les conditions et selon les modalités fixées aux articles 64-1 à 64-4 du décret précité. Le droit applicable n'impose pas au copropriétaire résidant à l'étranger d'élire domicile en France pour y recevoir les envois qui le concernent. Cette obligation a en effet été supprimée par l'article 3 du décret no 2007-285 du 1er mars 2007, modifiant le décret du 17 mars 1967 précité. Depuis le 1er avril 2007, date d'entrée en vigueur de cette modification, le syndic est tenu d'adresser les notifications et mises en demeure y compris à l'étranger. Le fait pour un syndic de se soustraire à cette obligation est susceptible d'engager sa responsabilité civile. Afin de faciliter les envois dématérialisés, le décret no 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis a notamment créé les articles 64-1 à 64-4 du décret du 17 mars 1967 précité. Ces articles précisent les conditions et les modalités de mise en œuvre de la dématérialisation. L'article 65 a également été modifié afin de prévoir la faculté, pour les copropriétaires qui consentent à ce type d'envoi, de notifier au syndic leur adresse électronique. Ces dispositions garantissent la sécurité juridique des notifications et mises en demeure adressées par voie électronique, et permettent d'éviter le coût d'un envoi papier à l'étranger. Elles sont donc de nature à favoriser l'emploi de ce procédé à destination des personnes domiciliées hors de France. Il n'est dès lors pas envisagé, en l'état actuel de la réflexion du ministère de la justice, d'imposer le recours systématique à l'envoi dématérialisé.

Données clés

Auteur : [M. Alain Marsaud](#)

Circonscription : Français établis hors de France (10^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94202

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Commerce extérieur, tourisme et Français de l'étranger

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [22 mars 2016](#), page 2264

Réponse publiée au JO le : [23 août 2016](#), page 7565