

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE318

présenté par
M. Causse

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:

I – L'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Art. 42-1. – I - Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

« II – Le copropriétaire est tenu de transmettre une adresse électronique valable au syndic de copropriété.

« Le syndic peut demander cette adresse à tout instant. Il peut demander confirmation écrite de l'adresse électronique indiquée.

« Les conditions de transmission sont précisées par décret.

« III – Tout copropriétaire peut demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale.

« La demande peut être faite par tout moyen auprès du syndic de copropriété. Le syndic est tenu, dès réception de la demande exprimée, de modifier le mode de notification et de mise en demeure du copropriétaire.

« IV – Dans un délai de 6 mois à compter de la promulgation de la loi, et au plus tard un mois avant la première notification ou mise en demeure qui suit la promulgation de la loi, le syndic de copropriété informe chaque copropriété dont il a la charge, par affichage dans les parties communes et notification par la voie choisie par chaque copropriétaire avant la promulgation de la loi, de l'évolution du mode de notification et mise en demeure.

« Il informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La prévention de la dégradation des copropriétés et la réalisation des travaux nécessaire à la réhabilitation et à la rénovation des copropriétés impliquent une circulation fluide de l'information auprès des copropriétaires. Cette fluidité est largement facilitée par la dématérialisation. Or, près de 30% des convocations et des informations relatives aux assemblées générales de copropriétés envoyées par voie postale ne sont pas retirées par les copropriétaires, compromettant ensuite la participation et le vote des travaux. Par ailleurs, pour les copropriétaires n'ayant pas choisi la démarche de dématérialisation, les pièces jointes aux convocations restent transmises par voie postale, notamment les dossiers pour les travaux, ce qui peut en complexifier la manipulation.

La difficulté à joindre les copropriétaires et à transmettre les documents nécessaires aux prises de décision aggrave de fait le risque de dégradations des copropriétés.

La transmission électronique des éléments relatifs à la vie des copropriétés nécessite aujourd'hui l'accord exprès des copropriétaires. Le présent amendement prévoit donc de faire de la dématérialisation l'option par défaut pour les notifications et les mises en demeure. Il prévoit aussi, en conséquence, que les copropriétaires fournissent une adresse électronique valable au syndic de leur copropriété. Toutefois, toute personne qui le souhaitera pourra, sans justification de quelque ordre que ce soit, conserver une notification par voie postale. Ce mode de notification pourra être précisé à tout moment au syndic, qui sera tenu de l'accepter.

Des modalités transitoires sont également prévues pour que les copropriétaires soient informés de la modification des modes de notification et des voies qui s'ouvrent à eux pour conserver une notification par voie postale. Outre l'enjeu en matière de prévention de la dégradation et de réalisation des travaux dans les copropriétés, la dématérialisation par défaut permettra un gain de pouvoir d'achat de plusieurs dizaines de millions d'euros pour les copropriétaires, par l'économie induite par la baisse du nombre de recommandés envoyés par voie postale. Elle permettra aussi un gain écologique, le nombre de recommandés représentant actuellement 1,5 milliards de feuilles de papier environ.