

LES ACTES

LA JOUENCE



LA JOUENCE

La copropriété numérique : état des lieux et perspectives

Bernard CHEYSSON

Avocat au Barreau de Paris

«La chance du droit, c'est de n'être pas vraiment devenu moderne, de ne pas avoir oublié son passé, de ne pas pouvoir l'oublier, de s'être poursuivi sans rupture véritable (...). Le droit se découvre dans des questions qui jamais ne s'éteignent»¹.

Plusieurs articles de la loi du 24 mars 2014 introduisent dans le droit de la copropriété des dispositifs de dématérialisation dont l'objet est de permettre, en principe, de faciliter et sécuriser le fonctionnement de la copropriété. Le législateur a également souhaité que le droit de la copropriété s'adapte aux nouvelles technologies. Après une présentation des deux principaux outils que sont l'extranet et les notifications électroniques avec les textes introduits par la loi ALUR, je vous proposerai de faire un premier bilan de ces dispositifs avec les questions qu'ils soulèvent.

État des lieux des nouvelles dispositions

1.- Genèse

S'agissant de l'extranet, dans la lignée du courant actuel tendant à la dématérialisation des données, la loi ALUR, a ajouté un alinéa 10 à l'article 18 I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, obligeant les syndicats professionnels à mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, via un extranet, les documents de gestion de la copropriété. Cet alinéa 10 de l'article 18 I est rédigé dans les termes suivants : *«indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions, de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : (...)*

- de proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf

décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat des copropriétaires ou de ceux du conseil syndical (...).

Un extranet est un réseau informatique interne à une communauté, mais dont la particularité est de pouvoir être étendu à certains tiers sélectionnés (clients, fournisseurs ou autres contacts de cette communauté), pour leur permettre d'échanger des informations et de correspondre entre eux.

Le recours aux extranets d'immeuble n'est pas nouveau, ces derniers ayant déjà été adoptés par certains grands groupes de l'immobilier pour la gestion des documents. Mais il s'agissait d'initiatives privées et hors environnement légal.

Quant à la notification électronique, elle est désormais organisée par les articles 42-1 de la loi et 64 à 64-3 du décret du 17 mars 1967. Elle doit permettre de concilier la réduction des coûts avec une efficacité

¹ Christian Atias, Questions et réponses en droit, PUF juin 2009, n° 354 et 372.

et une personnalisation accrues par l'utilisation principalement de la lettre recommandée électronique.

2.- Les nouvelles dispositions : en route pour la copropriété 2.0 ?

L'extranet est-il, et doit-il être, le même pour tout le monde ? Les copropriétaires ont-ils le même accès que les membres du conseil syndical à l'information accessible via cet outil ?

a.- L'extranet «pour tous»

L'avantage de l'extranet d'immeuble est de permettre à l'utilisateur de pouvoir y accéder n'importe où et n'importe quand, et d'échanger facilement avec les entreprises prestataires, les géomètres, les notaires ou tout autre tiers.

La loi ALUR a donc décidé d'étendre ce système de gestion à la copropriété en imposant aux syndicats la mise à disposition d'un «extranet copropriétaire». L'objectif est que chaque copropriétaire puisse avoir accès, au moyen d'un identifiant et d'un mot de passe personnel, à un espace privé et sécurisé comportant leurs données personnelles ainsi que les documents de gestion de la copropriété.

L'alinéa 10 de l'article 18-1 est rédigé de telle manière que l'on comprend :

- que seuls les syndicats professionnels ont l'obligation de le proposer ;
- que l'assemblée générale des copropriétaires peut le refuser par une décision prise à la majorité de l'article 25 ;
- et que l'accès à l'information est différencié selon le destinataire.

Une obligation pesant sur les seuls syndicats professionnels.

Le texte est clair : le syndic, lorsqu'il est un syndic professionnel, est chargé de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

Cette première obligation exclut les syndicats bénévoles. On peut considérer que le législateur a souhaité les écarter au regard du coût que peut représenter la mise en place d'un tel outil.

Toutefois, bien qu'ils n'y soient pas contraints, rien n'interdit aux syndicats bénévoles de proposer un service d'extranet «allégé».

A ce titre, plusieurs sociétés ou développeurs, ainsi que l'ARC², proposent déjà un outil permettant de mettre en ligne l'ensemble des documents ainsi qu'un agenda numérique qui indique les événements de la copropriété.

Une obligation dépendant du vote de l'assemblée générale.

Cela signifie que les copropriétaires ont la possibilité de s'opposer à l'utilisation d'un extranet.

Cette faculté d'opposition s'explique, d'une part, par la crainte du coût que peut générer cette mise en place, mais également par la crainte des copropriétaires de voir diffuser sur internet, d'éventuelles données personnelles, ce dans la mesure où la confidentialité de ces données ne peut jamais être totalement assurée.

Mais le choix de majorité retenue par le législateur laisse nettement transparaître sa volonté de voir les copropriétés se doter de ce nouveau système de gestion.

En effet, d'une part, l'opposition des copropriétaires doit être décidée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La question se pose, toutefois, du recours à l'article 25-1 lorsque la résolution a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires.

D'autre part, contrairement à l'envoi des notifications et mises en demeure par voie électronique, soumis à l'accord exprès des copropriétaires dans le cadre d'une assemblée générale, le législateur n'a pas indiqué que l'autorisation de mettre en ligne les données de la copropriété était soumise au vote de l'assemblée générale.

Il a seulement prévu que l'assemblée générale pouvait s'y opposer.

Un accès différent pour les membres du conseil syndical et les copropriétaires.

Cette distinction est l'unique précision effectuée par le législateur aux termes de l'alinéa 10 de l'article 18 I quant aux fonctionnalités que doit offrir l'extranet proposé par le syndic.

On peut donc penser, même en l'absence de décret d'application, que cette distinction a son importance et doit être respectée.

Bien que la nature des documents mis à la disposition respective du conseil syndical et des copropriétaires ne soit pas décrite ni détaillée, on comprend néanmoins que le législateur ait considéré qu'il n'était pas justifié que les membres du conseil syndical et les copropriétaires aient accès aux mêmes informations. Dans l'esprit du législateur, les membres du conseil syndical ont vocation à accéder à des informations concernant la copropriété prise dans son ensemble, alors que les copropriétaires ont vocation à accéder à un certain nombre de documents généraux, mais également et exclusivement à des informations personnelles.

Cette distinction peut se justifier par le rôle donné au conseil syndical par la loi du 10 juillet 1965.

Dans la mesure où le conseil syndical est en charge d'une mission consultative sur les marchés de travaux ou les contrats passés par le syndicat des copropriétaires au-delà d'un certain seuil fixé et qu'il se charge de la mise en concurrence de ces contrats, il doit avoir accès à l'ensemble de ces documents pour accomplir sa mission. Enfin, pour exercer sa mission de contrôle du syndic, il doit avoir accès à l'ensemble des documents lui permettant de vérifier la bonne gestion de la copropriété par ce dernier.

b.- La dématérialisation "individualisée" : les notifications et les mises en demeure dématérialisées

En complément de l'alinéa 10 de l'article 18-I, la loi ALUR a créé, au sein de la loi du 10 juillet 1965, un article 42-1 qui dispose :

«Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique».

Toutefois, à la différence des dispositions de l'article

18 I, les dispositions de l'article 42-1 ont été précisées par un décret d'application n° 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.

Loi d'être une simple reconnaissance d'équivalence des actes, ce texte ajoute de nouvelles procédures, modifie la computation des délais et impose des distinctions qui, jusque-là n'avaient pas lieu.

Ce décret du 21 octobre 2015 :

- complète l'article 32 du décret du 17 mars 1967 afin que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois ;
- modifie l'article 64 du même décret afin de préciser que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique ;
- créé quatre articles (64-1 à 64-4) qui précisent les conditions et les modalités de mise en œuvre de la dématérialisation. Elles peuvent être résumées sous la forme de deux exigences :

- La première exigence tient à l'accord des copropriétaires et à la forme de cet accord. Le syndic ne peut donc valablement procéder à des notifications électroniques sans leur consentement exprès. Conformément à l'article 64-1 de la loi du 10 juillet 1965, cet accord peut être donné :

- soit à l'occasion de l'assemblée générale. Il est alors consigné dans le procès-verbal ;
- soit en dehors de l'assemblée générale. Il est alors par courrier recommandé AR classique, ou par lettre recommandée électronique et retranscrit sur le registre des procès-verbaux.

A défaut d'une telle autorisation, même s'il est prouvé que le copropriétaire a été "touché" par l'envoi d'une lettre recommandée électronique, celle-ci demeurera sans effet, permettant ainsi au copropriétaire de contester valablement l'assemblée générale à laquelle il n'aura pas été régulièrement appelé à participer.

Sur ce point, compte tenu de la nécessité de recueillir un accord individuel et expresse du copropriétaire, il est déconseillé de soumettre une résolution générale (par essence collective) dont l'objet porterait sur l'acceptation par la copropriété de ce mode de notification.

- La seconde exigence tient à la réversibilité de cet accord. Il est, en effet, possible pour un copropriétaire de revenir sur l'autorisation en notifiant au syndic, par LRAR classique ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie dématérialisée (article 64-2 de la loi du 10 juillet 1965).

A ce titre, le syndic devra donc tenir à jour les adresses postales et électroniques des copropriétaires, et conserver la preuve de leur autorisation à l'envoi de recommandés électroniques puisque toutes ces notifications ne sont valablement réalisées qu'à la condition d'avoir obtenu l'accord de leur destinataire.

Il convient de préciser que cette exigence relative

à l'acceptation des notifications électroniques disparaît lorsque l'envoi est adressé au syndic. Le texte n'exige, en effet, aucun accord préalable du syndic pour recevoir des notifications dématérialisées. En conséquence, les syndicats peuvent valablement être "touchés" par l'envoi d'une lettre recommandée électronique sans jamais y avoir consenti, mais en ayant simplement fait figurer une adresse de courrier électronique sur des documents communiqués aux copropriétaires.

Il appartient donc aux syndicats d'être particulièrement vigilants quant à la diffusion de cette information.

Une attention particulière doit être portée à l'article 64-3 du décret.

C'est, en effet, celui qui prévoit la procédure d'envoi de la lettre recommandée électronique. Il convient de distinguer deux types de lettre recommandée :

- la lettre recommandée électronique entièrement dématérialisée. Elle est reçue par le copropriétaire sur l'adresse e-mail qu'il a fournie au moment du consentement à ce type de notification. Le tiers chargé de l'acheminement informe alors le destinataire, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de 15 jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.
- la lettre recommandée électronique dite «hybride», c'est-à-dire imprimée par le tiers chargé de son acheminement, qui devra alors la mettre sous pli et la distribuer par la voie traditionnelle.

Concernant la computation des délais, l'article 64 du décret de 1967 dispose 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 domicile du destinataire».

Cette disposition demeure inchangée à l'égard de la lettre recommandée traditionnelle ou la lettre recommandée hybride.

En revanche, concernant la lettre recommandée entièrement dématérialisée, l'article 64-3 du décret de 1967 vise comme point de départ du délai «le lendemain de l'envoi au destinataire (...) du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret (...) du 2 février 2011».

Cet article 3, alinéa 1^{er}, du décret du 2 février 2011 indique que «lorsque l'expéditeur, avec l'accord du destinataire non professionnel, a demandé la distribution par voie électronique, le tiers chargé de l'acheminement du courrier informe le destinataire, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser».

L'alinéa 2 de cet article ajoute que : «Dès l'acceptation par le destinataire de recevoir la lettre recommandée électronique, le tiers chargé de son acheminement envoie la lettre recommandée électronique à destination de l'adresse électronique qui lui a été transmise par l'expéditeur».

Cela signifie que ce fameux lendemain, c'est-à-dire le jour suivant l'envoi par le tiers chargé de l'achemi-

nement, du courrier électronique informant le destinataire qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée, constitue :

- le point de départ du délai de 15 jours durant lequel le destinataire peut accepter ou refuser l'envoi de la lettre recommandée électronique ;
- le point de départ du délai que fait courir la lettre recommandée qui va être envoyée au destinataire par voie électronique s'il l'accepte, l'envoi du courrier électronique préliminaire du tiers chargé de l'acheminement étant considéré comme la première présentation de la lettre recommandée au destinataire, ce dernier pouvant tout à fait accepter immédiatement la lettre recommandée électronique et la recevoir le même jour dans sa boîte mel.

Toutefois, le système est plus difficile à mettre en œuvre lorsqu'il s'agit d'une lettre recommandée hybride.

En effet, le tiers chargé de l'acheminement va adresser son courrier électronique au destinataire pour l'informer qu'il va recevoir une lettre recommandée par voie postale.

Le lendemain de la réception de ce courrier électronique, le destinataire disposera donc d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le recommandé. C'est ici que la situation diffère puisque même si le destinataire accepte immédiatement la lettre recommandée, il ne pourra la recevoir qu'en suite du délai d'acheminement de cette dernière par la poste.

Le délai prévu par cette lettre recommandée ne pourra par conséquent commencer à courir que le lendemain de sa première présentation au domicile du destinataire, tel que le prévoit l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas d'une convocation pour laquelle il convient de respecter un délai de 21 jours avant la date de l'assemblée générale. Le syndic devra donc prévoir un délai plus important, supérieur finalement à celui de l'acheminement normal d'une lettre recommandée par la poste.

On peut relever également, à la lecture de l'article 64-3 du décret, que le législateur a indiqué que les notifications et mise en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique.

S'il ne s'agit que d'une possibilité, cela signifie que certaines notifications et mises en demeure n'ont pas à revêtir la forme d'une lettre recommandée.

Mais quelles sont ces notifications et mises en demeure visées par le législateur ? Et quel est alors le formalisme à adopter dans cette hypothèse ?

Ces dispositions doivent encore être précisées. Bien que ce système d'envoi électronique ne soit pas sans faille, il a cependant pour conséquence de réduire les coûts liés aux envois de convocation aux assemblées générales, de notifications de procès-verbaux et de mise en demeure.

Mais il crée aussi une distinction entre la notification électronique sécurisée, telle que la lettre recommandée électronique, et la lettre simplement électronique, dont la sécurisation n'est pas assurée. Cette dernière s'intègre d'ailleurs parfaitement dans le cadre de la mise en œuvre de l'extranet de

copropriété, ce dernier comportant l'envoi de notifications aux copropriétaires et au conseil syndical afin qu'ils consultent les mails reçus sur l'extranet.

Ces notifications sont-elles source de contentieux ?

Avant l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, la Cour de cassation considérait qu'il appartenait au syndic de vérifier que le signataire de l'accusé réception était bien le copropriétaire destinataire. À défaut, celui-ci pouvait contester la signature portée sur le document postal³.

Aujourd'hui, comment peut-on s'assurer que la notification reçue par courriel a bien "touché" le copropriétaire destinataire ?

Ce procédé n'offre-t-il pas au copropriétaire une plus grande opportunité de contester l'envoi d'une convocation ou la notification d'un procès-verbal ? Et notamment, le défaut momentanée d'accès à internet...

Nous restons donc dans l'attente de réponses jurisprudentielles à ces questions qui vont de toute évidence, se poser régulièrement.

c.- L'internet vert : le carnet numérique

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a créé le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Ces dispositions sont codifiées à l'article L. 111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui dispose que :

«I.- Il est créé un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Il mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété.

Ce carnet intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2. Il intègre également, dans le cas d'une location, le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 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.

II.- Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025. (...)

III.- Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article».

Ce décret n'a pas été publié à ce jour.

Pour le moment, le législateur n'apporte pas de précision sur le fait de savoir sur qui pèse l'obligation de renseignement, de mise à jour ou de transmission du carnet, étant précisé qu'il n'y a pas non plus de sanction si ce carnet n'est pas créé.

Bien qu'il ne soit pas expressément visé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ce carnet numérique devrait être considéré comme un document de gestion des logements et des parties communes de la copropriété qui doit être accessible en ligne pour les copropriétaires.

La logique voudrait que cette nouvelle obligation intervienne en lieu et place de l'obligation relative au carnet d'entretien de la copropriété. Le syndic serait alors chargé de créer les carnets

numériques de l'ensemble des logements de la copropriété, en même temps qu'il crée la partie relative aux parties communes. Le syndic informerait chaque copropriétaire de cette création.

Interrogations et perspectives ?

1.- Les carences et les risques

a.- L'absence de liste précise des documents

Le texte de l'article 18 I de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndic est tenu de donner accès aux «documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés».

Toutefois, le texte ne prévoit pas de liste précise des documents de gestion à mettre en ligne tant sur l'interface du conseil syndical que sur celle réservée aux copropriétaires.

Cela peut constituer un point bloquant pour les copropriétaires puisque, en l'absence de précision, le syndic décide alors librement des documents qu'il souhaite diffuser sur l'extranet.

b.- Le transfert des données en cas de changement de syndic

L'article 18-2, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965, qui traite de l'hypothèse du changement de syndic, dispose que : «En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic».

Le législateur n'a toutefois pas complété ce texte afin d'inclure l'hypothèse du stockage des données en ligne.

Aucun texte ne prévoit donc les modalités de transfert des données stockées sur l'extranet.

Ainsi, comment garantir la portabilité du contenu de cet extranet afin que le syndicat des copropriétaires ne se retrouve pas captif du syndic en place ? Il est, en outre, à noter que tous les syndics n'ont pas le même espace de stockage. Cela risque donc de poser des difficultés techniques en cas de succession de syndic équipés d'outils informatiques incompatibles.

c.- La confidentialité des données

A titre liminaire, je voudrais rappeler qu'en principe, le traitement informatique de données personnelles oblige celui qui procède au traitement de procéder à une déclaration à la CNIL.

La mise en ligne des données personnelles des copropriétaires pose évidemment la question de la confidentialité de ces données. Il n'est pas toujours évident de trouver l'équilibre entre la facilité de l'accès aux données et le respect de la vie privée.

Cette absence de sécurisation peut représenter un frein important pour la mise en œuvre de ce système de communication et de mise à disposition des informations.

d.- Le coût de l'extranet

En l'absence de précision dans le texte de loi, la question s'est posée de savoir si cette prestation du syndic devait être considérée comme une obligation de gestion courante devant rentrer dans les honoraires de base ou bien comme une prestation particulière, au motif que l'assemblée peut y déroger, pouvant justifier d'honoraires complémentaires.

La gestion par le syndic d'un extranet représente un coût en raison de l'utilisation de nouveaux moyens techniques et de la formation du personnel.

Par un décret n° 2015-342 en date du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévues à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les pouvoirs publics ont fixé de manière précise et exhaustive les prestations que le syndic peut facturer au-delà du forfait de base.

L'annexe 2 du décret, qui dresse la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait, précise ainsi que le coût de gestion de l'extranet doit être compris dans le forfait de base des honoraires du syndic.

e.- Les risques de litige

Bien que de nombreuses préconisations aient été prodiguées afin d'assurer le succès de l'extranet de copropriété, certaines carences de la loi quant à la mise en œuvre de ce système risquent, en pratique, d'être source de litige.

En effet, contrairement à l'obligation pour le syndic de proposer des notifications et mises en demeure dématérialisées aux copropriétaires, qui est encadrée, de manière relativement précise par le décret d'application du 21 octobre 2015, plusieurs zones d'ombres demeurent quant à l'application des dispositions de l'article 18 I, alinéa 6, de la loi du 10 juillet 1965.

Tout d'abord, on peut s'étonner que l'article 18 I, alinéa 10, prévoit seulement la faculté pour les copropriétaires de refuser l'accès en ligne des données, alors que l'article 42-1 prévoit l'obligation d'obtenir l'accord exprès des copropriétaires pour les notifications et mises en demeure électroniques, les deux systèmes étant pourtant intimement liés.

Ainsi, que se passerait-il si une majorité de copropriétaires refusait la mise en ligne des données, plusieurs années après la mise en place de l'extranet, alors que de nombreuses données seraient

d'ores et déjà stockées ?

Le syndic aurait-il l'obligation de faire marche arrière et de supprimer l'extranet ? De quelle manière pourra-t-il alors récupérer l'ensemble des données et en donner accès à l'ensemble des copropriétaires et au conseil syndical ?

Par ailleurs, afin d'éviter cette situation, doit-on considérer que l'accord du copropriétaire, ou plutôt son absence de refus, est irrémédiable une fois l'extranet mis en place ?

On note, à ce titre, que l'article 42-1 relatif aux notifications et mises en demeure électronique, prévoit expressément la faculté pour le copropriétaire de revenir sur sa décision et de refuser l'envoi électronique.

Les deux systèmes, bien que liés, sont toutefois à distinguer puisque le retour à l'envoi de mises en demeure en version papier ne semble pas aussi contraignant que la suppression de l'extranet mis en place.

En tout état de cause, il apparaît difficile, malgré la volonté non équivoque du législateur de convaincre les copropriétés de recourir à la dématérialisation des données, d'imposer définitivement ce système à tous les copropriétaires.

Néanmoins, certains syndics ont tranché cette question en prévoyant, aux termes du contrat d'adhésion du copropriétaire à l'extranet mis en place, que dans l'hypothèse où ce dernier renonçait au service de dématérialisation des données, cela ne lui donnerait pas le droit d'exiger la « rematérialisation » des documents électroniques d'ores et déjà adressés.

Enfin, s'agissant du contrat conclu avec le fournisseur du logiciel permettant la mise en place de l'extranet, doit-on considérer que, dans la mesure où l'obligation de fournir un accès en ligne des documents de gestion pèse sur le syndic, c'est avec ce dernier que ledit contrat, incluant la fourniture du logiciel, ces mises à jour ainsi que la maintenance, doit être conclu, pour le compte du syndicat des copropriétaires ?

Dans une telle hypothèse, cela signifierait que pèserait sur le syndic toute la responsabilité du bon fonctionnement de l'extranet et surtout de la confidentialité des données qui y seraient stockées.

2.- Quelques préconisations

a.- L'établissement d'une liste précise des documents de gestion accessibles sur l'extranet

Dans la mesure où l'article 18 I de la loi du 10 juillet 1965 ne donne aucune liste des « documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés », il appartient aux syndics de déterminer eux-mêmes les documents devant être accessibles en ligne pour les copropriétaires.

Comment établir cette liste ? Il convient, tout d'abord, de préciser que l'article 54 de la loi ALUR complète la liste prévue par l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 des documents à produire avec la promesse de vente ou l'acte authentique

de vente, le délai de rétractation ne commençant à courir qu'une fois la totalité de ces documents communiqués.

Le nouvel article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit ainsi la communication des documents suivants :

- les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble ;
- les documents décrivant la situation financière de la copropriété et du vendeur ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- l'attestation de superficie du bien vendu ;
- une notice d'information ;
- le diagnostic global et le plan prévisionnel des travaux.

Or, on peut valablement penser que ces nouvelles obligations du syndic et du copropriétaire vendeur, issues toutes deux de la loi ALUR, se complètent ; alors qu'on aurait pu craindre que l'allongement de la liste des pièces à fournir dans le cadre de la promesse de vente ralentisse le déroulement de la transaction, ou même l'empêche, l'obligation du syndic de donner un accès sécurisé en ligne aux documents de gestion ne fait, au contraire, que faciliter les démarches préalables à la vente.

On peut ainsi considérer que les documents visés par l'article L. 721-2 du CCH font partie des « documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés » visés aux termes de l'article 18 I, alinéa 10, de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire s'attendant, de toute évidence, à les retrouver sur l'extranet.

En tout état de cause, afin d'assurer l'utilité de l'extranet et ainsi une bonne gestion de la copropriété, il conviendrait de considérer que les documents suivants doivent être accessibles sur la plateforme :

Les documents accessibles uniquement par le conseil syndical :

Les documents de gestion : le grand livre des comptes ; le relevé général des dépenses des trois dernières années ; les contrats d'entretien, de maintenance et d'assurance ; les demandes de devis, les ordres de services, les attestations de fins de travaux, les factures ; l'état global des relevés des charges au sein de la copropriété ; le plan pluriannuel des travaux ; les contrats de travail et les fiches de paie ; le suivi des sinistres et des impayés.

Les autres documents : le rapport moral et les comptes rendus de réunion du conseil syndical ; le suivi du fonds de prévoyance ; les relevés des compteurs d'eau ; les relevés bancaires du compte séparé et du fonds de prévoyance.

Les documents accessibles par le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires :

Les documents de gestion : les convocations aux assemblées générales, les états financiers et les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales ; le carnet d'entretien actualisé.

Les autres documents : le règlement de copropriété ; le diagnostic des parties communes.

Les documents accessibles uniquement par chaque copropriétaire concerné :

Les documents de gestion : suivi des appels de fonds pour les charges courantes et les travaux ; suivi du fonds de prévoyance et de l'avance de trésorerie.

Les documents de gestion sont les documents stratégiques qui permettent de suivre de façon quasiment quotidienne la gestion de la copropriété. Ces documents peuvent être classés en deux catégories : les documents statiques, tels que les devis, les factures ou les contrats ; les documents qui évoluent comme le grand livre, le carnet d'entretien, ou le relevé des charges.

Concernant les documents évolutifs, il conviendrait que le syndic et les copropriétaires fixent une fréquence de mise à jour.

Une mise à jour mensuelle pourrait être envisagée afin de permettre au syndic d'assumer les contraintes techniques, et au conseil syndical de remplir son devoir de vérification des documents. En tout état de cause, les syndics devront gérer la plateforme avec le plus grand soin ; l'accumulation de documents sans classement pouvant rapidement créer un capharnaüm qui pourrait rendre impossible la recherche d'informations ou l'établissement d'un bordereau d'archivage en cas de succession de syndics.

b.- La sécurisation des données

Afin d'assurer la confidentialité des données, et éviter les contentieux, il apparaît impératif, tout d'abord, que le syndicat des copropriétaires reste propriétaire de l'ensemble des données et documents numériques de la copropriété.

Il conviendrait de prévoir, dans le contrat de prestation de service, une clause précisant explicitement que l'ensemble des données reste la propriété inaliénable du syndicat des copropriétaires. Un vote de l'assemblée générale portant sur cette sécurisation des données serait, en outre, utile afin de garantir que les données personnelles des copropriétaires et de la copropriété ne seront pas utilisées à d'autres fins, notamment commerciales.

Par ailleurs, afin d'assurer la protection des données, il conviendrait de rappeler le projet de règlement européen relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données, abrogeant la Directive 95/46/CE, publié le 6 avril 2016 et qui devrait être applicable au cours de l'année 2018, lequel définit le traitement des données dans les termes suivants : « 1- Les données à caractère personnel doivent être : a) Traitées de manière licite, loyale, et transparente au regard de la personne concernée (licéité, loyauté, transparence) ; b) Collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités ; le traitement ultérieur à des fins archivistiques dans l'intérêt public, à des fins de recherche scientifique ou historique ou à des fins statistiques n'est pas considéré, conformément à l'article 89, para-

graphe 1, comme incompatible avec les finalités initiales (limitation des finalités) ;

c) Adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées (minimalisation des données) ;

d) Exactes et, si nécessaire, tenues à jour ; toutes les mesures raisonnables doivent être prises pour que les données à caractère personnel qui sont inexactes, eu égard aux finalités pour lesquelles elles sont traitées soient effacées ou rectifiées sans tarder (exactitude) ;

e) Conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées ; les données à caractère personnel peuvent être conservées pour des durées plus longues dans la mesure où elles seront traitées exclusivement à des fins archivistiques dans l'intérêt public, à des fins de recherche scientifique ou historique ou à des fins statistiques conformément à l'article 89, paragraphe 1, pour autant que soient mises en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées requises par le présent règlement afin de garantir les droits et libertés de la personne concernée (limitation de la conservation) ;

f) Traitées de façon à garantir une sécurité appropriée des données à caractère personnel, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques ou organisationnelles appropriées (intégrité et confidentialité) ;

2- Le responsable du traitement est responsable du respect du paragraphe 1 et est en mesure de démontrer que celui-ci est respecté (responsabilité) ».

Ces exigences doivent impérativement être prises en compte par les syndics dans la mise en œuvre de l'extranet.

Il conviendrait, à ce titre, que le contrat proposé par le syndic aux copropriétaires intègre ces dispositions et que le syndic garantisse ainsi les copropriétaires contre toutes atteintes à leurs données personnelles.

La sécurisation des données en ligne. - Le contrat proposé doit, en premier lieu, prévoir expressément le droit du copropriétaire de s'opposer au traitement de ses données personnelles à des fins de prospection, notamment commerciale.

Les outils suivants doivent ainsi figurer dans le contrat :

- l'identification du copropriétaire, assurée grâce à l'utilisation de son identifiant sur l'espace client ;
- l'authentification du copropriétaire réalisée grâce à la saisie du mot de passe et de l'identifiant qui lui ont été attribués ;
- la traçabilité assurée par l'ensemble des logs de connexion à l'espace client et à un coffre-fort électronique stockant les données ;
- l'horodatage assuré par l'envoi du mél précisant la date et l'heure d'envoi ainsi que l'établissement d'un avis électronique de réception ;
- la conservation des données par l'usage d'un coffre-fort électronique.

Il conviendra, toutefois, de préciser dans le contrat que l'utilisateur de l'extranet est seul responsable de la confidentialité de ces données de connexion. Le syndic doit également expressément s'engager à limiter la diffusion des informations stockées à ses prestataires, uniquement à des fins de fourniture de services.

La sécurisation de l'authentification des informations.- Outre la sécurisation des données personnelles des copropriétaires, ce service doit également assurer la sécurisation et l'authentification des informations portées à la connaissance des copropriétaires et du conseil syndical.

Il convient ainsi que le syndic assure :

- sa propre identification par l'envoi d'un courriel électronique et un avis électronique de réception ;
- l'authentification des documents par l'usage d'un cachet apposé par un prestataire de service de confiance ;
- la traçabilité des informations en imposant au prestataire de conserver ces informations ;
- l'horodatage par un avis électronique de réception des informations enregistrés chez le prestataire chargé de l'envoi des courriers électroniques.

Il est à noter que les tiers de confiance numérique contribuent fortement à l'essor d'une digitalisation fiable et sécurisée, en mettant à la disposition des personnes pour lesquelles ils interviennent des outils, des produits, et des services destinés à les protéger des dangers inhérents à l'usage du numérique, et à préserver leurs droits.

Il convient, toutefois, de préciser qu'il n'existe pas en France de définition juridique de ce tiers de confiance numérique. Selon la FNTC (la Fédération nationale des tiers de confiance), le tiers de confiance numérique doit être membre d'un ordre, d'une association ou d'une fédération

disposant d'une charte et d'un comité d'éthique. Il est intègre, transparent, et respecte une stricte confidentialité. Il s'engage à respecter la réglementation, les normes ou les labels en vigueur. Il contribue en permanence aux évolutions techniques.

Force est de constater que le champ d'intervention de ces tiers de confiance s'est fortement élargi (e-finance, e-santé, vote électronique, cachet électronique visible, big data, objets connectés, blockchain...). Il peut donc également constituer une garantie intéressante dans le cadre de l'extranet de copropriété.

La sécurisation du paiement en ligne.- Afin de sécuriser ce système, il est possible de prévoir un paiement via l'interface d'une banque qui demeure ainsi seule responsable du dysfonctionnement de ce service de paiement en ligne.

Le paiement par le copropriétaire déclenche alors automatiquement une demande d'autorisation de débit auprès de la banque, et le paiement ne sera définitif qu'après confirmation de l'opération par cette dernière.

c.- La facilitation du transfert des données à un nouveau syndic

Il conviendrait de mettre en place des espaces de stockage externalisés dont les mots de passe d'accès seraient transmissibles entre syndics, à condition qu'une telle pratique permette à l'ancien syndic de remplir l'obligation posée par l'article 18-2, alinéa 1^{er}.

Le syndic devra s'engager sur la portabilité des données dans le cas d'un changement de syndic. Il conviendrait à ce titre de définir dans le contrat le format informatique de délivrance des documents.

Cela permettrait également de faciliter le transfert des données vers un autre syndic. ●

