

Copropriété : convoquer, voter et notifier par voie électronique

Le numérique est admis en copropriété, mais sous conditions : accord exprès pour les envois électroniques, formulaire réglementaire pour le vote par correspondance, et notification qui fait courir les délais de recours.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux syndics professionnels et bénévoles, aux membres de conseils syndicaux, et aux copropriétaires qui veulent comprendre ce qui est régulier.

Au sommaire

1. L'accord exprès, condition de tout envoi électronique
2. La convocation et ses annexes
3. Voter : sur place, à distance, par correspondance
4. Procès-verbal, notification et délais de recours
5. Liste de contrôle d'une AG dématérialisée

1. L'accord exprès, condition de tout envoi électronique

- Les notifications et mises en demeure peuvent être adressées **par voie électronique**, mais seulement avec l'**accord exprès du copropriétaire**.
- Cet accord est recueilli **en assemblée générale**, et mentionné au procès-verbal, ou **à tout moment** par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre remise contre récépissé.
- L'envoi se fait à l'**adresse électronique déclarée** par le copropriétaire à cette fin.
- Sans accord, le syndic reste tenu à l'envoi postal : un courriel ne fait pas courir les délais.

Le piège : considérer qu'un copropriétaire qui écrit par courriel a implicitement accepté les notifications électroniques. L'accord doit être **exprès** et traçable ; il se révoque également.

Version du 17 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 font foi.

2. La convocation et ses annexes

- La convocation contient l'**ordre du jour**, le lieu, la date et l'heure, et les **documents à joindre** selon les questions inscrites (projets de contrat, devis, comptes, budget prévisionnel...).
- Le **formulaire de vote par correspondance**, conforme au modèle fixé par arrêté, est **joint à la convocation**.
- Pour les copropriétaires ayant donné leur accord exprès, l'ensemble peut être envoyé **par message électronique**.
- Conserver la preuve de l'envoi et de sa date : c'est elle qui compte si une décision est contestée.

3. Voter : sur place, à distance, par correspondance

Modalité	Ce qu'il faut savoir
Présence physique	Le principe ; feuille de présence tenue et annexée au procès-verbal
Participation à distance (visioconférence, audioconférence)	Possible ; l'assemblée décide des moyens techniques et de leur financement. Prévoir un dispositif qui permette réellement d'entendre, d'intervenir et de voter
Vote par correspondance	Avant l'assemblée, au moyen du formulaire réglementaire joint à la convocation. Le copropriétaire vote résolution par résolution
Pouvoir (mandat)	Le mandataire vote au nom du copropriétaire, dans les limites fixées par la loi

Attention à la résolution modifiée en séance. Lorsqu'une résolution est amendée pendant l'assemblée, le vote par correspondance exprimé sur la version initiale ne peut plus être compté comme un vote favorable. C'est une cause fréquente d'annulation : mieux vaut éviter de modifier les résolutions, ou assumer un nouveau vote.

4. Procès-verbal, notification et délais

- 1 **Rédiger le procès-verbal** : résultat de chaque vote, nom des copropriétaires opposants ou défaillants, réserves éventuelles.
- 2 **Faire signer** le président de séance, le ou les scrutateurs et le secrétaire, selon ce que prévoient les textes et le règlement de copropriété. Une signature électronique est envisageable si chacun signe personnellement et que le document reste intègre.
- 3 **Notifier les décisions** aux copropriétaires opposants ou défaillants — par voie électronique seulement s'ils ont donné leur accord exprès.
- 4 **Conserver la preuve** de la date de notification : c'est elle qui fait courir le délai de contestation.
- 5 **Archiver** procès-verbal, feuille de présence, pouvoirs et formulaires de vote par correspondance.

Les actions en contestation des décisions d'assemblée générale doivent être introduites par les copropriétaires **opposants ou défaillants** dans un délai de **deux mois à compter de la notification** de la décision, à peine de déchéance.

Bon réflexe côté conseil syndical : demander au syndic, chaque année, la liste des copropriétaires ayant donné un accord exprès pour les envois électroniques, et vérifier que les adresses sont à jour. C'est ce qui évite les contestations à répétition.

5. Liste de contrôle d'une AG dématérialisée

- ☐ Les accords exprès pour la voie électronique sont recueillis et tracés.
- ☐ La convocation part dans les délais, avec l'ordre du jour, les annexes et le formulaire de vote par correspondance.
- ☐ Les moyens de participation à distance ont été décidés et sont testés avant la séance.
- ☐ La feuille de présence, les pouvoirs et les votes par correspondance sont réunis.
- ☐ Les résolutions ne sont pas modifiées sans conscience de l'effet sur les votes par correspondance.
- ☐ Le procès-verbal est signé et notifié, avec une preuve de date.
- ☐ Les documents sont archivés et accessibles au conseil syndical.

Questions fréquentes

Un copropriétaire peut-il refuser la voie électronique ? Oui, et il peut revenir sur son accord. Le syndic reprend alors les envois postaux.

Peut-on tenir une assemblée entièrement à distance ? La participation à distance est prévue ; les modalités techniques doivent être décidées et permettre un vote régulier.

Le procès-verbal peut-il être signé électroniquement ? Rien ne l'interdit, dès lors que les signataires prévus signent eux-mêmes et que l'intégrité du document est garantie.

Sources et pour aller plus loin

- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (notifications, convocation, vote) : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Déroulement d'une assemblée générale des copropriétaires : service-public.gouv.fr
- ANIL, notifications et mises en demeure par voie électronique : anil.org
- Parcours de signature en gestion de copropriété : certyneo.com/fr/signature-electronique-syndic