

Copropriété : convoquer, voter et notifier en ligne

Depuis le 25 décembre 2025, la voie électronique est le mode normal de notification en copropriété. Convocation, procès-verbal et mise en demeure partent par voie numérique, sauf si un copropriétaire demande le papier. Voici les règles en vigueur en septembre 2026.

À qui s'adresse cette fiche ?

Copropriétaires, membres de conseil syndical, syndicats bénévoles ou coopératifs. Elle sert aussi aux professionnels qui accompagnent le public : conseillers numériques, agents France services, secrétaires de mairie.

Au sommaire

1. Les textes qui s'appliquent
2. Recevoir ses notifications par voie électronique
3. Convoquer l'assemblée générale
4. Participer et voter à distance
5. Après l'assemblée : procès-verbal et contestation
6. Les outils numériques permanents du syndic

1. Les textes qui s'appliquent

- **Loi et décret** : la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété. Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 en précise l'application, notamment les formes de convocation et de notification.
- **Réforme de 2024** : la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 a réécrit l'article 42-1 de la loi de 1965. Les notifications et mises en demeure sont désormais valablement faites par voie électronique.
- **Décret de 2025** : le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025, applicable depuis le 25 décembre 2025, a réécrit les articles 64 et suivants du décret de 1967. L'exigence d'accord exprès a disparu.
- **Retour au papier** : chaque copropriétaire peut demander, à tout moment et par tout moyen, de recevoir ses notifications par voie postale. Personne ne peut lui imposer le tout-numérique.

Version du 25 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyne (certyne.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. Recevoir ses notifications par voie électronique

- **Deux procédés** : l'article 64 du décret admet la lettre recommandée électronique, dans les conditions des articles R. 53 à R. 53-4 du code des postes, ou un prestataire de services de confiance qualifié.

- **Adresse électronique** : l'article 65 impose de communiquer au syndic son domicile réel ou élu et son adresse électronique, sauf demande de voie postale. La dernière adresse communiquée fait foi.
- **Date de notification** : le délai court dès le lendemain de l'envoi, par le prestataire qualifié, de l'avis électronique. Il ne dépend pas du jour où le message est ouvert.
- **Accès au contenu** : l'avis contient un lien de téléchargement valable au moins vingt et un jours. Le syndic rappelle la possibilité du courrier postal sur chaque appel de charges (article 64-2).

3. Convoquer l'assemblée générale

- **Vingt et un jours** : l'article 9 du décret impose de notifier la convocation au moins vingt et un jours avant la réunion, sauf délai plus long prévu par le règlement de copropriété.
- **Contenu** : la convocation indique les lieu, date et heure de la réunion, l'ordre du jour et les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.
- **Pièces jointes** : l'article 11 liste les documents à notifier avec l'ordre du jour, à peine de nullité de la décision : comptes, budget prévisionnel avec le comparatif de l'exercice précédent, projet de contrat de syndic.
- **Formulaire joint** : le formulaire de vote par correspondance accompagne la convocation, que l'assemblée se tienne sur place ou à distance.

4. Participer et voter à distance

- **Visioconférence** : l'article 17-1 A de la loi permet de participer par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen électronique permettant l'identification du copropriétaire.
- **Décision préalable** : l'article 13-1 du décret impose que l'assemblée choisisse d'abord, sur devis, les moyens techniques et les garanties d'identité. Le syndicat en supporte le coût.
- **Trois jours francs** : qui veut participer à distance en informe le syndic par tout moyen, trois jours francs au plus tard avant la réunion (article 13-2).
- **Vote par correspondance** : le formulaire suit le modèle de l'arrêté du 2 juillet 2020. Il doit être reçu trois jours francs avant la réunion ; envoyé par courriel, il est présumé reçu le jour de son envoi (article 9 bis).

5. Après l'assemblée : procès-verbal et contestation

- **Résolution amendée** : si la résolution est modifiée en séance, le copropriétaire qui avait voté par correspondance en sa faveur est assimilé à un défaillant pour cette résolution (article 17-1 A).
- **Procès-verbal** : l'article 17 du décret impose d'y porter le résultat de chaque vote, le nom des opposants, abstentionnistes et défaillants, et les incidents techniques survenus à distance.
- **Signature et envoi** : le président, le secrétaire et les scrutateurs signent à la fin de la séance ou dans les huit jours. Le syndic notifie ensuite le procès-verbal, sans ses annexes, dans le mois.
- **Deux mois** : les opposants et défaillants ont deux mois à compter de cette notification pour saisir le tribunal judiciaire, à peine de déchéance. L'article 42 renvoie par ailleurs au délai de cinq ans du code civil.

6. Les outils numériques permanents du syndic

- **Extranet** : l'article 18 de la loi oblige le syndic professionnel à proposer un espace en ligne sécurisé, sauf décision contraire de l'assemblée. Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents.
- **Trois niveaux** : l'espace distingue les documents ouverts à tous, comme le règlement et les procès-verbaux, ceux propres à chaque copropriétaire et ceux réservés au conseil syndical.
- **Fiche synthétique** : l'article 8-2 impose au syndic d'établir et d'actualiser chaque année une fiche des données financières et techniques de la copropriété. Le syndicat est aussi immatriculé au registre national des copropriétés.
- **Mise en concurrence** : l'article 21 charge le conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs projets de contrat de syndic tous les trois ans, sauf dispense votée par l'assemblée précédente.

Liste de contrôle

- ☐ J'ai communiqué au syndic mon adresse électronique à jour.
- ☐ Je surveille ma boîte de réception et mes indésirables avant l'assemblée.
- ☐ Je vérifie qu'il reste au moins 21 jours entre la convocation et la réunion.
- ☐ Je préviens le syndic trois jours francs avant si je participe à distance.
- ☐ Je renvoie mon formulaire de vote par correspondance trois jours francs avant.
- ☐ Je note la date de notification du procès-verbal et mon délai de deux mois.

Sources et pour aller plus loin

- Légifrance, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (statut de la copropriété) : legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256
- Légifrance, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (application de la loi de 1965) : legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423
- Légifrance, décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025 (notifications électroniques) : legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053159903
- Légifrance, arrêté du 2 juillet 2020 (formulaire de vote par correspondance) : legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042075372
- Service-public, convocation de l'assemblée générale des copropriétaires : F2615 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2615
- Service-public, déroulement d'une assemblée générale des copropriétaires : F2619 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2619
- Service-public, procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires : F2636 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2636
- Autres fiches pratiques : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites