



COPROPRIÉTÉ : LE CONTENU DE L'EXTRANET

Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés accessibles depuis un espace sécurisé en ligne est publié

L'article 18 I de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lorsque le syndic est un professionnel, il est tenu de proposer 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 absolue de l'article 25.**

Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des copropriétaires ou du conseil syndical.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a prévu que la liste des documents devant être accessible depuis l'extranet serait fixée par décret.

C'est l'objet du décret n°2019-502 du 23 mai 2019.

À compter du 1^{er} juillet 2020, devront être accessibles sur l'extranet de chaque syndicat de copropriétaires, les documents suivants :

• **À l'ensemble des copropriétaires :**

- 1) Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2) La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3) Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4) Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5) Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6) L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7) Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8) Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9) Le contrat de syndic en cours.

• **À chacun des copropriétaires :**

- 1) Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4) Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années. Les avis d'appel de fonds visés sont **ceux transmis par le syndic à compter du 1^{er} juillet 2020**.

• **Aux seuls membres du conseil syndical :**

- 1) Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- 2) Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- 3) Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- 4) La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;
- 5) La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

• **Rémunération du syndic :**

Le coût relatif à la mise à disposition de ces documents dématérialisés via l'accès en ligne sécurisé est inclus dans le forfait conformément au IV 14° de l'annexe 1 du contrat type de syndic. Dans ces conditions, aucune facturation complémentaire ne peut être réclamée au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit donc tenir compte du coût que cette obligation peut représenter au moment de l'établissement de la proposition du montant du forfait prévu au contrat.

Pour rappel :

L'article 7.1.5 du contrat type prévoit que dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, **en cours d'exécution du présent contrat**, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit :

- De la somme de X € (fixée par les parties)
- De la somme toutes taxes comprises éventuellement facturées au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif)

Le montant de l'imputation est calculé *pro rata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

ANNEXE

- [Décret n°2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles depuis un espace sécurisé en ligne.](#)



Tous nos Flashs infos sont consultables sur www.snpi.com

via votre accès adhérent, dans les rubriques
« *Juridique immobilier* » ou « *Juridique social* » puis « *Flashs infos* »