



Copropriété : dématérialisation des documents

(Loi ELAN n° 2018-1021 du 23.11.18 : JO du 24.11.18 / décrets n°2019-502 et n°2019-503 du 23.5.19 : JO du 24.5.19)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel doit 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 de la loi du 10 juillet 1965). Cet accès doit être différencié selon le type de documents mis à la disposition des copropriétaires ou des membres du conseil syndical.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 renvoie à un décret le soin de définir une liste minimale des documents mis à la disposition des copropriétaires dans l'espace dématérialisé sécurisé (loi ELAN : art. 205 / loi du 10.7.65 : art. 18). Le décret du 23 mai 2019 fixe cette liste.

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Documents relatifs à la gestion de l'immeuble

(décret n° 2019-502 : art. 1 et 3)

Le décret fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble qui seront mis à la disposition de l'ensemble des copropriétaires, via un espace en ligne sécurisé, par le syndic professionnel.

Pour l'ensemble des copropriétaires, le texte vise :

- le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- la dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- l'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat (par exemple, le gardien) ;
- les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- les procès-verbaux des trois dernières Assemblées générales (AG) et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- le contrat de syndic en cours.

Pour les membres du conseil syndical, dans le cadre de l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle, le texte vise :

- les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

- 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 ;
- la liste de tous les copropriétaires ;
- la carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité.

Documents relatifs au lot des copropriétaires

(décret n° 2019-502 : art. 2)

À compter du 1^{er} juillet 2020, pour chacun des lots des copropriétaires, le syndic professionnel devra mettre à la disposition, via l'espace sécurisé, les documents suivants :

- le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes par l'AG annuelle ;
- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- en cas de fonds de travaux : le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes par l'AG annuelle ;
- les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années (cette mesure s'applique aux avis d'appel de fonds transmis par le syndic à compter du 1^{er} juillet 2020).

Copropriété : pénalités de retard

Pour mémoire, l'une des prérogatives du conseil syndical est de pouvoir prendre connaissance et d'obtenir copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 21, al. 6).

La loi ELAN assortit le défaut de transmission des pièces demandées par les membres du conseil syndical d'une sanction pécuniaire mise à la charge du syndic. Au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités seront imputées sur ses honoraires de base mentionnés dans le contrat (loi ELAN : art. 203 / loi du 10.7.65 : art. 21, al 6).

Le décret du 23 mai 2019 fixe le montant minimal de ces pénalités à 15 € par jour de retard (décret n° 2019-503 : art. 1).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux