

# Copropriété : la liste des documents accessibles en ligne est détaillée

Web Figaro Par [Stéphanie ALEXANDRE \(https://plus.lefigaro.fr/page/stephanie-alexandre\)](https://plus.lefigaro.fr/page/stephanie-alexandre) Modifié le 24/05/2019 à 13:21 Publié le 24/05/2019 à 13:21



**Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, les extranets proposés par les syndicats de copropriété professionnels devront comprendre une liste minimale de pièces. Les membres du conseil syndical accéderont à une documentation plus large que les autres**

## **copropriétaires.**

Depuis 2015, les **syndics** professionnels sont tenus de proposer un extranet ([http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1\\_1701325/lextranet-un-outil-vraiment-a-votre-service](http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1701325/lextranet-un-outil-vraiment-a-votre-service)) sur lequel chaque propriétaire est censé consulter les documents de son immeuble.

Toutefois, faute de précision sur le type de documents devant figurer dans l'espace dématérialisé, la transparence voulue par la loi Alur n'est pas forcément au rendez-vous dans toutes les copropriétés. Certains y versent tout, d'autres presque rien.

«Dans les faits, les extranets sont quasi vides, proposant, par le biais du syndic, soit des documents sans grand intérêt ou qui relèvent des archives, soit des documents déjà à la disposition de chacun des copropriétaires comme le règlement de copropriété ou le procès-verbal des dernières assemblées générales (<http://leparticulier.lefigaro.fr/article/si-l-on-a-vote-pour-a-l-ag-de-copropriete-on-ne-peut-pas-demander-l-annulation-des-decisions/>)», analyse l'ARC (Association des responsables de copropriétés),.

Quatre ans après sa mise en place effective, l'ARC recense encore des dérives par la part des syndics professionnels. L'extranet serait par exemple utilisé pour imposer le paiement des appels de fonds en ligne. Un autre abus constaté consiste à renvoyer les copropriétaires à l'extranet pour avoir accès à certaines pièces non jointes à la convocation papier à l'assemblée générale, et ce, par économie.

Pour mettre un terme à ces abus, un décret pris en application de la loi Élan vient de fixer la liste des services et documents minimums devant figurer sur l'extranet proposé par les **syndics**. Elle entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

### **La liste minimale des documents accessible à tous les copropriétaires**

Elle comprend :

- 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 en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 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 de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- le contrat de syndic en cours.

## **La liste minimale des documents accessibles au seul copropriétaire pour son lot**

L'inventaire des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition, regroupe :

- le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale 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 ;
- 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 ;
- les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

## **La liste minimale des documents accessibles aux membres du conseil syndical**

Les pièces portant sur la gestion de l'immeuble mis à disposition des seuls membres du conseil syndical, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle sont les suivantes :

- 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 établie par le **syndic** en application de l'article 32 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (JO 22 mars) ;
- la carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité.

### Textes de lois et jurisprudence

Décret n° 2019-502 du 23/05/2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne, JO du 24 ([http://leparticulier.lefigaro.fr/upload/docs/application/pdf/2019-05/\\_decret\\_n\\_2019-502\\_du\\_23052019\\_relatif\\_a\\_la\\_liste\\_minimale\\_des\\_documents\\_dematerialises\\_concernant\\_la\\_copropriete\\_accessible.pdf](http://leparticulier.lefigaro.fr/upload/docs/application/pdf/2019-05/_decret_n_2019-502_du_23052019_relatif_a_la_liste_minimale_des_documents_dematerialises_concernant_la_copropriete_accessible.pdf))

### La rédaction vous conseille

[Une amende de 15 euros par jour pour le syndic qui ne répond pas](http://leparticulier.lefigaro.fr/article/une-amende-de-15-euros-par-jour-pour-le-syndic-qui-ne-repond-pas/) (<http://leparticulier.lefigaro.fr/article/une-amende-de-15-euros-par-jour-pour-le-syndic-qui-ne-repond-pas/>)

[Des sanctions pour les copropriétés non immatriculées à fin 2018](http://leparticulier.lefigaro.fr/article/des-sanctions-pour-les-coproprietes-non-immatriculees-a-fin-2018/) (<http://leparticulier.lefigaro.fr/article/des-sanctions-pour-les-coproprietes-non-immatriculees-a-fin-2018/>)

[Le délai pour agir en justice contre sa copropriété descend à 5 ans](http://leparticulier.lefigaro.fr/article/le-delai-pour-agir-en-justice-contre-sa-copropriete-descend-a-5-ans/) (<http://leparticulier.lefigaro.fr/article/le-delai-pour-agir-en-justice-contre-sa-copropriete-descend-a-5-ans/>)

[PARTENAIRE : Top 4 des villes où investir en 2020](http://partenaire.leparticulier.fr/jcms/p1_1724887/top-4-des-villes-ou-investir-en-2020?utm_source=leparticulier&utm_medium=internal&utm_campaign=espace_partenaire_Cogedim&utm_content=la_reaction_vous_conseille) ([http://partenaire.leparticulier.fr/jcms/p1\\_1724887/top-4-des-villes-ou-investir-en-2020?utm\\_source=leparticulier&utm\\_medium=internal&utm\\_campaign=espace\\_partenaire\\_Cogedim&utm\\_content=la\\_reaction\\_vous\\_conseille](http://partenaire.leparticulier.fr/jcms/p1_1724887/top-4-des-villes-ou-investir-en-2020?utm_source=leparticulier&utm_medium=internal&utm_campaign=espace_partenaire_Cogedim&utm_content=la_reaction_vous_conseille))