

EXTRANET ET COPROPRIETE :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a posé, au sein de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le principe selon lequel, sauf décision contraire de l'assemblée générale, tout syndic professionnel doit proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

Ainsi, le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 (JO du 24 mai) met en œuvre le principe légal d'un accès différencié en distinguant les informations accessibles à l'ensemble des copropriétaires, celles consultables seulement par le titulaire du lot concerné et enfin celles mises à la disposition des seuls membres du conseil syndical.

Ce texte rentre en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

1. La liste des documents devant être mis à la disposition de tous les copropriétaires :

S'agissant des documents devant être mis à disposition de tous les copropriétaires, il s'agit :

- Du règlement de copropriété,
- De l'état descriptif de division ainsi que les actes modifiants, s'ils ont été publiés,
- De la dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic,
- Du carnet d'entretien de l'immeuble,
- Des diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité,
- Des contrats d'assurance de l'immeuble,
- De 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,
- Des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours,
- Des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées,
- Et enfin du contrat de syndic en cours.

2. La liste de documents devant être mis à la disposition des copropriétaires individuellement :

S'agissant des documents devant être mis à disposition de tous les copropriétaires individuellement :

- Le compte individuel du propriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle,
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel,
- Le montant des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire.

Lorsque le syndicat dispose d'un fond de travaux il doit également être accessible 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. En outre, sont visés les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

3. La liste des documents devant être mis à la disposition des membres du conseil syndical :

S'agissant des documents devant être mis à disposition de tous les membres du conseil syndical :

- Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires,
- Le relevé général des charges et produits de l'exercice échu,
- 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,
- La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic,
- La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière.