



Copropriété

Dématérialisation des documents

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.

Documents relatifs à la gestion de l'immeuble

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 de 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.

Source :

Loi ELAN : art. 205 / loi du 10.7.65 : art. 18

Décret du 23 mai 2019

Réalisé le 29 mai 2019



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

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 d'un montant minimal de ces pénalités à 15 € par jour de retard

Source :

Loi ELAN : art. 205 / loi du 10.7.65 : art. 18

Décret du 23 mai 2019

Réalisé le 29 mai 2019