

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

COPROPRIÉTÉ : LE CONTENU DE L'ESPACE SÉCURISÉ EN LIGNE

Date de publication : **13/08/2019 - Logement/immobilier**

Rechercher les documents de sa copropriété... Retrouver le règlement de la copropriété ou le Diagnostic de Performance Energétique collectif peut constituer, comme chacun le sait, une épopée stressante voire décourageante. Désormais, les syndics professionnels doivent proposer un espace en ligne sécurisé aux copropriétaires. Les documents sont ainsi facilement accessibles par le conseil syndical, mais également par l'ensemble des copropriétaires.

Le contenu de cet "extranet" vient d'être précisé par le Gouvernement.

L'Institut national de la consommation vous propose de faire le point sur ce sujet.

Les dispositions relatives au contenu de l'espace en ligne entreront en vigueur le 1er juillet 2020.

- 1 - [Le principe : la possibilité d'ouvrir un extranet proposée par le syndic professionnel](#)
- 2 - [Le contenu de l'espace en ligne sécurisé](#)
- 3 - [Les modalités pratiques](#)
- 4 - [L'entrée en vigueur de cette mesure](#)

1 - LE PRINCIPE : LA POSSIBILITE D'OUVRIR UN EXTRANET PROPOSEE PAR LE SYNDIC PROFESSIONNEL

Depuis le 1er janvier 2015, le syndic professionnel est tenu de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés. Cette obligation, énoncée par l'[article 18 de la loi du 10 juillet 1965](#), ne s'impose qu'aux syndics professionnels.

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

image not found

https://www.ctacoiso.fr/sites/default/files/styles/large/public/picto-a-noter_43_1.png?itok=55p1CBG3 L'assemblée générale peut s'y opposer à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 ou majorité des voix de tous les copropriétaires.

2 - LE CONTENU DE L'ESPACE EN LIGNE SECURISE

Comme vu précédemment, le principe existe depuis 2015. La loi "Elan" du 23 novembre 2018 et plus précisément son article 205, avait pour objectif d'encadrer le contenu de cet espace en ligne.

Un décret devait préciser la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. En mai 2019, un texte vient remplir cet objectif. Il s'agit du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne.

Le décret vient lister les documents devant être mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé selon trois catégories :

- les documents relatifs à la gestion de l'immeuble accessible à l'ensemble des copropriétaires,
- les documents relatifs au lot d'un copropriétaire et mis à sa seule disposition,
- les documents accessibles aux seuls membres du conseil syndical.

La liste minimale des documents à destination de l'ensemble des copropriétaires

Il s'agit des documents relatifs à la gestion de l'immeuble :

- 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 ;
- 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.

image not found

https://www.ctacoiso.fr/sites/default/files/styles/large/public/picto_en-savoir-plus_32.png?itok=zW6cmxAk Consultez les documents de l'INC :

- > [La fiche synthétique de la copropriété](#)
- > [Les diagnostics immobiliers en cas de vente, location immobilières ou dans une copropriété ? Le mémo](#)
- > [Comment décrypter un contrat de syndic ? Les 10 points essentiels](#)

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire

Il s'agit des documents spécifiques à la situation individuelle d'un copropriétaire :

- 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.

image not found

https://www.ctaconso.fr/sites/default/files/styles/large/public/picto_en_savoir_plus_32.png?itok=Zw6cmxAK Consultez le document de l'INC "Copropriété : le fonds de travaux en 5 questions !"

image not found

https://www.ctaconso.fr/sites/default/files/styles/large/public/picto_important_28.png?itok=0jyOHKIX

Les documents annexés à l'ordre du jour de l'assemblée générale

Les documents joints habituellement aux convocations écrites des assemblées générales peuvent être mis à disposition des copropriétaires sur l'espace en ligne sécurisé. La liste de ces documents est précisée par l'[article 11 du décret du 17 mars 1967](#).

Pour la mise en oeuvre de cette option, le copropriétaire concerné doit donner son accord exprès.

La convocation à l'assemblée générale doit alors préciser expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition.

La liste minimale des documents accessibles aux seuls membres du conseil syndical

Il s'agit des documents relatifs à la gestion de l'immeuble nécessaires à l'exercice des missions d'assistance et de contrôle 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 ;
- 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](#).

3 - LES MODALITES PRATIQUES

Le [décret n° 2019-650 du 27 juin 2019](#) portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles vient préciser les modalités pratiques de mise en oeuvre de la mise en place d'un espace en ligne sécurisé.

La sécurisation de l'espace sécurisé en ligne

L'espace en ligne sécurisé est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires.

Le téléchargement et l'impression des documents

Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

L'actualisation des documents par le syndic

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, sont actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.

Image not found

https://www.citaconso.fr/sites/default/files/styles/large/public/picto_attention_109.png?itok=8GaDO96K



Documents papier : l'utilité de les garder !

Il peut être utile de conserver certains documents papier. En effet, les documents relatifs à la vie d'un immeuble sont très importants et peuvent être utiles plusieurs années après la réalisation d'un événement. Un bug informatique peut être à l'origine de la disparition de documents essentiels.

Par ailleurs, si un copropriétaire souhaite demander un document au syndic, il doit être vigilant sur les frais de copie ou de délivrance facturés par le professionnel. Les éléments tarifaires sont indiqués dans le contrat de syndic.

4 - L'ENTREE EN VIGUEUR DE CETTE MESURE

Les dispositions relatives au contenu de l'espace en ligne entreront en vigueur le 1er juillet 2020.

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/logement/copropriete-le-contenu-de-lespace-securise-en-ligne>