

Extranet et pénalité : loi ELAN et décrets du 23 mai 2019

Deux décrets ont été publiés le 23 mai 2019 en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 concernant la copropriété.

Un décret transparence et un décret sanction.

La lecture combinée de ces dispositions interpelle.

Que prévoit le décret transparence ?

- Le décret Transparence indique la liste minimale des documents devant figurer sur l'extranet du copropriétaire, en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ELAN.

Ce décret attendu tant par les copropriétaires que les syndicats entre en vigueur seulement à compter du premier juillet 2020.

L'extranet appelé « l'espace en ligne sécurisé accessible » aura trois tiroirs avec pour chacun un « accès différencié » :

- Le premier à la disposition de tous les copropriétaires contient :

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 en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;

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.

- Le deuxième à l'usage du copropriétaire concernant son lot contient :

- 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

- Le troisième dédié au conseil syndical, afin de lui permettre d'assurer sa mission d'assistance et de contrôle contient :

- 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 établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

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 susvisée.

==> pour respecter cette obligation avant le 1er juillet 2020, les logiciels devront être mis à jour et l'ensemble des documents devront être scannés.

La loi ne prévoit pas expressément de sanction cette obligation.

Que prévoit le décret pénalité ?

- Le décret pénalité indique le montant minimal de la pénalité en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ELAN :

Elle sera de 15€uros par jour de retard, à défaut de communication au conseil syndical par le syndic **de certaines pièces** relatives à la gestion du syndic et, de manière générale à l'administration de la copropriété.

Il est d'application immédiate.

Mais, quels documents les membres du conseil syndical peuvent-ils réclamer au syndic ?

L'absence de précision du second décret inquiète car un membre du conseil syndical très curieux pourrait solliciter de manière abusive et répétée des informations personnelles concernant des copropriétaires : Quid du RGPD ?, des informations non transmises par

l'ancien syndic, ou le kbis du syndic ...

Les professionnels risquent une pénalité à défaut de communication de pièces dont la nature n'est pas déterminée.

Enfin, qui peut demander l'application de cette sanction alors que le conseil syndical n'a pas de personnalité morale ?

Le décret est muet sur la mise en oeuvre et semble inapplicable.

Le conseil syndical dépourvu de personnalité morale ne peut agir en justice.

Le syndic ne risque pas de s'auto-imputer une baisse d'honoraires.

Et le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, n'agira pas contre lui même pour défaut de baisse des honoraires suite à un défaut de communication de documents au conseil syndical.

Ainsi, il faudrait attendre qu'un nouveau syndic soit désigné et agisse contre le précédent.

En raison de cette mise en oeuvre difficile, ne peut-on craindre que ce décret annonce dans la prochaine ordonnance réformant le statut de la copropriété applicable en juin 2020, les mesures suivantes :

- de nouveaux pouvoirs à DGCCRF en matière de sanction confirmant l'approche consumériste en copropriété ;
- confère une personnalité morale au conseil syndical avec les dérives indiquées [ici](#)

[Du consumérisme à la défiance entre les organes en cours de mandat](#), ne risque-t-on pas d'opposer les organes ?

Ne perd-on nous pas de vue l'intérêt supérieur de l'immeuble ?

L'immeuble dont le bâti est déjà menacé par l'obsolescence pourrait être abîmé par de mauvaises règles de gouvernance.

Recommandations du cabinet BJA :

Les cabinets de syndic devront ajouter dans l'extranet les pièces indiquées dans le décret transparence dans les meilleurs délais et avant le 1 juillet 2020.

A ce titre, il convient de se rapprocher de votre éditeur de logiciel et de scanner les pièces figurant dans ces listes (qui ne seraient pas déjà).

Au sujet du décret pénalité : si un membre du Conseil Syndical brandit la menace de la nouvelle pénalité, le syndic s'il ne peut communiquer ce document, il pourra rappeler qu'aucune action en justice n'est possible, sauf en cas de changement de syndic.

Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition pour toutes difficultés.