

La mise à disposition d'un extranet de copropriété par le syndic

L'OBLIGATION

La loi Alur puis la loi Elan ont créé une nouvelle obligation pour les syndicats : lorsqu'il est un professionnel, **il doit mettre à disposition des copropriétaires un espace en ligne sécurisé** (extranet). Toutefois, les copropriétaires ne sont pas contraints d'accepter la mise en place d'un Extranet. La loi Alur a en effet prévu une possibilité offerte aux copropriétaires de s'opposer à celle-ci par un vote à la majorité de l'article 25.

TEXTES DE RÉFÉRENCE
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
Décret n°2019-650 du 28 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés (article 10 concernant l'extranet)

PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Cet espace propose un **contenu différencié selon 3 profils d'utilisateur** (syndic, conseil syndical, «simple» copropriétaire), est accessible après identification. L'identification doit se faire par l'intermédiaire d'un code personnel sécurisé. Une fois connecté et selon son profil, l'utilisateur pourra consulter, télécharger et imprimer divers documents. Le syndic doit évidemment avoir un accès à un espace d'administration, permettant de gérer l'extranet : mettre à disposition de nouveaux documents, supprimer ceux obsolètes, créer et gérer les profils d'utilisateurs etc. Il est fortement conseillé de prévoir un processus automatisé (et sécurisé) de récupération des identifiants à l'attention des copropriétaires, afin de s'éviter la tâche chronophage d'avoir à répondre individuellement à chaque demande d'une personne ayant oublié ses codes.

Un profil « *partenaire* » peut également être créé pour permettre à des tiers d'accéder à certaines fonctionnalités, de manière permanente ou ponctuelle. Par exemple, pour des prestataires externes réalisant des travaux d'entretien, des fournisseurs d'accès aux services numériques, comptables, juridiques... Les fournisseurs de la copropriété pourraient ainsi avoir accès à leur compte ou aux factures impayées.

Comme le prévoit la loi Alur, les copropriétaires doivent être en mesure grâce à cette interface de consulter et répondre aux courriers électroniques du syndic, y compris les notifications ou la mise en demeure des copropriétaires par voie électronique à la condition impérative que chaque intéressé ait donné son accord exprès pour être notifié par ce biais.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Cette obligation entre en vigueur **le 1er juillet 2020**. Pour s'y soustraire il faudra donc avoir proposé, et fait accepter, le refus de sa mise en place lors d'une assemblée générale antérieure à cette date.

COÛT DE MISE EN PLACE ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Le coût de l'extranet (mise en place, abonnement éventuel, mise à jour, gestion etc) est **compris dans les honoraires forfaitaires annuels du syndic**. Le contrat de syndic type, d'application obligatoire, prévoit ainsi qu'en cas de dispense par les copropriétaires de la mise en place d'un extranet, un certain montant sera déduit des honoraires du syndic. En aucun cas des honoraires supplémentaires ne peuvent donc être facturés relatifs à l'extranet de copropriété.

CONSEIL

De nombreux logiciels tiers à l'usage des syndicats ont intégré, depuis la création de cette obligation, un module « **extranet de copropriété** ». Vérifiez donc, avant d'acquiescer à une solution dédiée, si les logiciels que vous utilisez actuellement offrent une telle possibilité. Qui aura l'avantage, outre de réaliser des économies, de permettre une meilleure synergie entre vos différentes applications et de communiquer entre elles pour réaliser automatiquement certaines tâches, par exemple la mise à disposition sur l'extranet de certains éléments de manière automatique.

MISE À JOUR

Le syndic doit réaliser la mise à jour des éléments mis à disposition sur l'extranet **au moins une fois par an**, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.

CONTENU MINIMAL OBLIGATOIRE

Les éléments devant être accessibles varient suivant la qualité de l'utilisateur, et sont bien entendu cumulatifs. Ainsi un membre du conseil syndical doit avoir accès, en se connectant sur son compte individuel, à la fois aux documents mis à disposition de l'ensemble des copropriétaires, aux documents relatifs à son ou ses lots et aux documents réservés aux membres du conseil syndical.

DOCUMENTS MIS À DISPOSITION DE L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTAIRES

- ↳ 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.

DOCUMENTS MIS À DISPOSITION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE PRIS ISOLÉMENT

- ↳ 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,
 - ↳ les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.
- Egalement, lorsque l'immeuble dispose d'un fonds de travaux:
- ↳ du 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.

DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES MIS À DISPOSITION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- ↳ les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que 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 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,
- ↳ la carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité.

Le contenu indiqué est le contenu minimal réglementaire. D'autres fonctionnalités peuvent bien entendu être ajoutées, selon les besoins et souhaits des copropriétaires. Par exemple des liens et contacts avec des tiers (artisans, prestataires...), un système de messagerie entre copropriétaires, un agenda des événements du quartier, etc.

EXTRANET ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Sous réserve de l'accord express du copropriétaire concerné, l'envoi des documents préalables à la tenue de l'assemblée générale peut être valablement effectué par la mise à disposition de ceux-ci dans cet extranet. Dans ce cas, la convocation à l'assemblée générale doit préciser la mise à disposition dans l'extranet et le délai pour accéder aux documents.