

DOSSIER DU MOIS JUIN 2019 : Loi ELAN : le décret sur la liste minimale des documents à fournir dans l'extranet de la copropriété publié

Grâce à l'intervention de l'ARC, l'article 205 de la loi ELAN, a complété l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en introduisant la publication d'un décret devant définir les documents minimum que le syndic devra mettre dans l'extranet de la copropriété.

Cette mesure s'est imposée sachant que depuis l'obligation d'extranet (1^{er} janvier 2015) les syndics professionnels ont neutralisé ce dispositif en ne mettant que des documents sans grand intérêt, tels que les procès-verbaux des années précédentes ou le règlement de copropriété, les appels de fonds...

Plus encore, ils ont utilisé cet outil à leur avantage en imposant par exemple aux copropriétaires de payer en ligne leurs appels de fonds sans leur indiquer les références du compte bancaire crédité qui s'avère être celui du syndic.

Face au potentiel que représente la mise en place de cet outil notamment en matière de transparence dans la gestion, les professionnels ont fait pression auprès des pouvoirs publics pour que la liste des documents soit la plus sommaire possible.

L'intérêt pour eux est double : continuer à facturer aux copropriétaires la délivrance de documents à prix d'or et aussi éviter que le conseil syndical puisse réaliser de manière efficace sa mission de contrôle, notamment des comptes.

Le 24 mai dernier, a été publié le 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.

De toute évidence, le ministère de la justice a fait le choix du pouvoir d'achat des copropriétaires en sacrifiant les prérogatives du conseil syndical, permettant ainsi de ne pas se mettre à dos les professionnels de l'immobilier.

En effet, le décret a renforcé les informations et documents à fournir aux copropriétaires pour réduire les documents consultables par le conseil syndical dans son espace.

De toute évidence, ce décret fourvoie la volonté du législateur et même l'origine de la mise en place des extranets en copropriété qui était d'améliorer les moyens de contrôle du conseil syndical dans la gestion de la copropriété.

I. Un outil renforcé pour les copropriétaires

A travers ce décret, les pouvoirs publics avaient comme principal objectif de permettre au copropriétaire qui souhaite vendre son lot de pouvoir accéder aux documents de la copropriété ainsi qu'à ses informations comptables sans être contraint de passer par son syndic.

En effet, depuis la loi ALUR, qui a introduit une nouvelle obligation à l'égard du copropriétaire vendeur de fournir avant la promesse d'achat des informations à l'acquéreur, les syndics en ont profité pour facturer les différents documents à prix d'or.

Ainsi, il est fréquent de constater dans les contrats de mandat un coût de 150 euros pour la délivrance d'une copie du carnet d'entretien auquel s'ajoute un tarif de 80 euros pour chaque diagnostic fourni.

D'autres syndics ont carrément créé une prestation illégale qu'ils ont intitulé le « pré-état daté », réclamant au copropriétaire vendeur un coût qui varie entre 300 et 600 euros pour remettre au notaire de l'acheteur les documents et les données comptables.

Pour éradiquer cette pratique illégale et permettre aux copropriétaires d'être en mesure de répondre aux obligations prévues à l'article L 241-2 du Code de la construction et de l'habitation sans passer par leur syndic, le décret a prévu deux espaces qui concernent directement les copropriétaires.

Le premier se veut généraliste et accessible à l'ensemble des copropriétaires. Dans cet extranet figurent les documents techniques de la copropriété qu'il faut remettre au vendeur.

Quant au second espace, il est réservé à chaque copropriétaire de manière individualisée, accessible avec un code d'accès qui leur est propre.

Voici la liste minimale des documents devant être fournis dans ces deux espaces :

Tous les copropriétaires	Chaque copropriétaire
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés	Le compte individuel arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle
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	Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire

Le carnet d'entretien de l'immeuble	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
Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité	Les avis d'appel de charges adressés au copropriétaire sur les trois dernières années
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	

II. L'information au conseil syndical sacrifiée

Avant de présenter les documents minimaux devant figurer dans l'espace du conseil syndical, il est important de rappeler l'origine de la mise en place des extranets dans les copropriétés.

Lors des négociations sur la loi ALUR, pour obtenir le maintien du vote de la dispense de compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots les professionnels ont proposé de fournir en échange un espace dématérialisé sécurisé.

Leur argument était d'indiquer que le conseil syndical pourra à tout moment contrôler les comptes même si la trésorerie des copropriétés mandantes est déposée sur le compte bancaire du syndic.

Or, malgré cet engagement, et quatre ans après l'entrée en vigueur de ce dispositif, les extranets fournis par les syndicats ne présentent aucun document stratégique, tel que le grand livre, les factures, ou les contrats en cours.

C'est face à ce constat que la publication d'un décret s'est avérée indispensable.

Et pourtant, les pouvoirs publics n'ont pas profité de l'opportunité de ce décret se limitant à fixer une liste sommaire des documents devant figurer dans l'espace du conseil syndical, dont voici la liste :

Le conseil syndical
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 établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé
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

Comme on le constate, le syndic n'est pas tenu de mettre les devis, les factures, les contrats et surtout le grand livre qui permet au conseil syndical d'avoir une vision globale des comptes de la copropriété, tel que la situation des fournisseurs, des comptes d'attente, des copropriétaires, des capitaux, de la banque...

Malgré tout, l'ARC a tout de même obtenu deux jeux de documents stratégiques.

Tout d'abord, le syndic est tenu de mettre en ligne la copie de sa carte professionnelle, l'attestation d'assurance de responsabilité civile et son attestation de garantie financière.

Ce point est important car bien souvent le conseil syndical se retrouve en difficulté pour engager la responsabilité du syndic, suite à une faute qu'il a commise et qui a entraîné un préjudice pour la copropriété du fait qu'il ne connaît pas les coordonnées ni de son assurance professionnelle ni de sa garantie financière.

De plus, le syndic doit mettre en ligne la liste de tous les copropriétaires avec leur adresse, permettant notamment au président du conseil syndical de pouvoir convoquer une assemblée générale en cas de carence du syndic.

Si on ne peut être tout à fait satisfait de ce décret, il permet tout de même d'une part de prévoir une liste minimale de documents, ce qui est une avancée, et d'autre part de contraindre les syndics à une plus grande transparence de leur gestion.

Rappelons enfin qu'il s'agit d'une liste minimale réglementaire n'empêchant en rien au conseil syndical ou encore plus à l'assemblée générale d'exiger la fourniture d'autres documents que ce soit dans l'un des trois espaces (mutualisé, individualisé ou du conseil syndical).

Pour cela, l'idéal est de prévoir une question et une résolution qui devront être inscrites à l'ordre du jour fixant une liste minimale des documents renforcée.

III. Les tares de ce décret

Comme la plupart des dispositions légales ou réglementaires liées au domaine de la copropriété, cette obligation n'est assortie d'aucune sanction.

Ainsi, comme toujours, soit le syndic est intègre et respecte scrupuleusement les dispositions du décret, soit s'il est récalcitrant, obligeant le conseil syndical à faire pression pour qu'il s'exécute.

Ceci étant, il faut souligner que grâce à l'intervention de l'ARC, le conseil syndical peut à présent réclamer la fourniture de documents qui depuis le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 peut entraîner des pénalités de 15 euros par jour en cas de retard à leur remise au-delà d'un délai d'un mois.

Ainsi, si le conseil syndical n'arrive pas à imposer au syndic la mise en ligne de documents supplémentaires, il pourra tout de même les récupérer en format papier, en rappelant au syndic qu'à défaut, des pénalités seront imputées sur ces honoraires.

Le problème majeur de ce décret réside dans sa date d'entrée en vigueur.

En effet, l'article 4 précise qu'il ne sera effectif qu'au 1^{er} juillet 2020, soit dans plus d'un an, alors que le Premier Ministre avait demandé une mise en place des décrets d'application de la loi ELAN dans des brefs délais.

Cet article est d'autant plus incompréhensible qu'il prévoit deux chapitres pour fixer deux dates d'entrée en vigueur et pourtant il s'agit de la même date : le 1^{er} juillet 2020.

Il est clair qu'il s'agit d'une erreur matérielle, sachant qu'initialement était prévue une date d'entrée en vigueur de ce décret pour le 1^{er} janvier 2020, à l'exception des avis d'appels de fonds adressés aux copropriétaires sur les trois dernières années qui imposent un développement spécifique, justifiant un délai plus long uniquement pour cette disposition.

Autre zone d'ombres, le décret ne précise pas la fréquence d'actualisation de l'ensemble des documents devant être mis dans l'extranet, ce qui, en l'état, permet au syndic de faire une mise à jour tous les ans, voire à chaque début ou fin de mandat.

Il semble que ce point sera précisé dans un autre décret qui n'est pas encore publié et qui vraisemblablement devrait prévoir une actualisation annuelle dans les trois mois précédant la tenue de l'assemblée générale.

Si cela était le cas, le décret sur l'extranet perdrait tout intérêt et ce aussi bien pour les copropriétaires que pour le conseil syndical sachant qu'ils auront à disposition des documents obsolètes relevant plus des archives que de la gestion courante.

La situation est d'autant plus ubuesque que d'ici là, doivent être publiées les ordonnances « Copropriété » qui vont peut-être remettre à plat la liste minimale des documents devant être téléchargés dans les extranets, ainsi que la date d'entrée en vigueur.

C'est face à ces difficultés majeures que nous allons saisir le Premier Ministre.

A suivre donc...