

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

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

NOR : JUSC1908508D

Publics concernés : *syndics de copropriété professionnels, copropriétaires, membres des conseils syndicaux.*

Objet : *liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le 1^{er} juillet 2020.*

Notice : *le décret est pris pour l'application du dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui prévoit un accès différencié, selon la nature des documents concernés, pour les copropriétaires et les membres du conseil syndical. Il détermine la liste minimale des documents de gestion de l'immeuble et relatifs aux lots gérés devant être mis à disposition des copropriétaires d'une part, et des membres du conseil syndical d'autre part.*

Références : *le décret est pris pour l'application du dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction issue de l'article 205 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 8-2, 18 et 21 ;

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, notamment son article 3 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment son article 32 ;

Vu la consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 9 mai 2019,

Décète :

Art. 1^{er}. – La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires, est la suivante :

- 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.

Art. 2. – La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 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.

Art. 3. – La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible aux seuls membres du conseil syndical, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle définies à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, est la suivante :

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.

Art. 4. – I. – Le 4° de l'article 2 s'applique aux avis d'appel de fonds transmis par le syndic à compter du 1^{er} juillet 2020.

II. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Art. 5. – La garde des sceaux, ministre de la justice, est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 mai 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*

NICOLE BELLOUBET