


ALTA-JURIS
INTERNATIONAL



Lettre

d'info

IMMOBILIER

**DU NOUVEAU
SUR
LA LOI ELAN**

**ANNEE
2019**

N° 108

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre**
Avocats Associés

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

DU NOUVEAU SUR LA LOI ELAN

Deux décrets en date du 23 mai 2019, pris en application de la loi du 23 novembre 2018, ont été publiés.

Ils concernent :

- **La liste des documents dématérialisés de la copropriété consultable sur un espace Internet sécurisé.**
- **Le montant minimal de la pénalité due par le syndic**, au cas de retard dans la transmission des documents, dont la communication est demandée par le conseil syndical.

1. Liste des documents consultables :

Sauf décision contraire de l'assemblée générale de la copropriété, le syndic professionnel doit mettre en ligne via un accès Internet sécurisé a minima les documents suivants :

- **accessibles à 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 ;**
 - **Le carnet de l'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 des 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 du syndic en cours.**

- **accessibles aux copropriétaires pris individuellement :**
 - **Le compte individuel** 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, payé par le copropriétaire ;
 - Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds des travaux rattachés à son ou à ses lots, arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
 - **Les avis d'appel de fonds** qui lui ont été adressés sur les trois dernières années, à compter du 1^{er} juillet 2020.

Ces dispositions impératives s'appliquent à compter du 1^{er} juillet 2020.

2. Pénalités pour retard dans la communication des pièces :

Le conseil syndical peut demander au syndic la communication de toute pièce relative à l'administration de la copropriété, par application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Lequel prévoit : *« le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. »*

La loi du 23 novembre 2018 prévoit des pénalités en cas de retard.

Le décret du 23 mai 2019 fixe cette pénalité a minima à 15 € par jour de retard, passé le délai d'un mois à compter de la demande. Cette pénalité s'impute sur le montant des honoraires du syndic.

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes autres précisions,

Nous vous prions de croire en nos meilleures salutations.

Jean-Jacques SALMON

Avocat à la Cour