



L'accès numérique aux documents dématérialisés en copropriété

Fiche pratique publié le **07/08/2023**, vu **957 fois**, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

L'assemblée générale des copropriétaires peut donner son accord pour que les documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés soit accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Le **syndic professionnel** doit proposer un **accès en ligne sécurisé** aux documents dématérialisés relatifs à la **gestion de l'immeuble** ou des lots gérés [1].

La résolution portant sur la mise en place de cet accès numérique doit être décidée à la **majorité absolue** de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du **syndicat de copropriétaires** ou de ceux du **conseil syndical**.

La réglementation précise la **liste minimale des documents** devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé [2].

1. Les documents mis à la disposition l'ensemble des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble est la suivante :

- 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
- 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 3 dernières assemblées générales** annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées
- Le **contrat de syndic** en cours

2. Les documents relatifs au lot d'un copropriétaire

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire mis à sa seule disposition est la suivante :

- 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 **2 derniers exercices comptables** clos, payées par le copropriétaire
- 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 **avis d'appel de fonds** adressés au copropriétaire sur les 3 dernières années

3. Les documents relatifs aux membres du conseil syndical

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à la seule disposition des membres du conseil syndical pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle est la suivante :

- 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

- La **carte professionnelle** du syndic, son **attestation d'assurance** responsabilité civile professionnelle ainsi que son **attestation de garantie financière** en cours de validité

Notes de l'article :

[1] Article 18 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

[2] Décret n° 2019-502 du 23/05/2019