



arcna



ARCNA – Formation adhérents 2015

N°12

L'extranet - loi ALUR du 24 mars 2014

Qu'est-ce que l'EXTRANET ?

Un outil informatique géré par le syndic ou externalisé permettant la consultation des documents administratifs de la copropriété par accès internet.

la loi A.L.U.R du 24 mars 2014 a créé un alinéa qui modifie l'art- 18 de la loi du 10 juillet 1965 en insérant ce nouveau moyen pour les copropriétés gérées par un syndic professionnel à partir du 1^{er} janvier 2015.

Extrait de l'alinéa art-18 loi du 10 juillet 1965

- **proposer**, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, **un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi.**
- **La valeur de la prestation doit être indiquée dans le contrat de syndic et soustraite en cas de dispense.**
- **Cet accès est différencié**
- selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires de ceux du Conseil Syndical

Les possibilités d'action

**la négociation entre le syndic et le syndicat des copropriétaires,
préalablement préparée par le Conseil syndical**

Intervient en Ag lors du vote de désignation du contrat de syndic.

la prestation est intégrée dans l'annexe -1

(forfait de gestion courante du contrat type loi ALUR)

**l'Assemblée générale peut s'y opposer en votant une résolution exprimant
son refus à la majorité de l'art-25.**

Le syndic demande à l'AG la dispense de fournir cette prestation

(il faut inscrire une résolution séparée à l'ordre du jour)

Les règles imposées par la loi A.L.U.R

- L'extranet doit présenter **deux accès différenciés**



- Un accès internet pour **le Conseil Syndical**
- Un accès internet pour **les copropriétaires**

Conseils et réflexion

- **Il n'existe pas** dans ce texte de liste précise des documents à mettre à disposition !
- **Le décret 2015-342 du 26 mars 2015 prévoit l'extranet dans le forfait de gestion courante**
- **(coût évalué au lot).**

Comment réagir à cette situation ?

- Le conseil syndical doit rester vigilant !
- **Rappelons** que la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 permettent au conseil syndical de consulter **tous les documents** concernant la gestion de la copropriété dans le cadre de sa mission sans réticence possible du syndic !

Comment faire le choix ?

Quel intérêt pour la copropriété d'adopter cette proposition ?

avantages et inconvénients

Attention aux prestations redondantes !

Attention à la limitation des documents accessibles en ligne !

Quels documents accessibles ?

Accessibles à chaque copropriétaire :

- le relevé de situation du compte individuel (compte 450)
- Les procès verbaux des assemblées générales antérieures
- Le règlement de copropriété et ses états de modifications
 - Le compte rendu annuel d'activité du conseil syndical

Quels documents accessibles - suite

Accessibles au Conseil Syndical :

Tous les documents administratifs contractuels de la copropriété

- contrats : assurance, maintenance ,entretien , EDF , EAU , Téléphone, etc...
- Le carnet d'entretien , les factures, les ordres de services, etc...
- Tous les documents comptables, grand livre, journaux, comptes bancaires etc...
- Le règlement de copropriété et les conventions de servitudes
- Le contrat de syndic, les PV des AG, Les convocations d'AG, etc...
- Les plans d'urbanisme, les statuts d'ASL, etc....
- Les comptes rendus de réunions du CS etc....

Que dit la CNIL ?

la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 6 aout 2004 **définit les principes a respecter** lors de la collecte des informations et du traitement de la conservation des données personnelles, dès lors qu'il existe un traitement de fichier manuel ou informatisé **contenant des informations relatives à des personnes physiques**.

La loi informatique et libertés ne s'appliquent pas aux personnes morales **sauf si celles-ci détiennent des fichiers nominatifs**.

Les mises à jour du site par le syndic ?

Quelles fréquences ?

La protection des données sensibles face à la loi CNIL ?

Le contrôle des fichiers copropriétaires ?

La sécurité des données bancaires ?

Faut-il prévoir un contrat pour déterminer le contenu de l'extranet ?

Quel coût acceptable pour la copropriété ?

Comment gérer le transfert des données en cas de changement de syndic ?

Interrogations ? Réflexion !

Cet outil informatique est-il indispensable ?

Pourquoi uniquement le réservé aux copropriétés gérées par un syndic professionnel et pas celles gérées par un syndic bénévole ?

Discrimination entre les copropriétaires informatisés et ceux qui ne le sont pas ?

Charges financières supplémentaires dans la gestion du syndicat de copropriété ?

Amélioration de la transparence de gestion du syndic vis-à-vis des copropriétaires ?

Réduction de l'envoi des documents papier (gain de temps pour le syndic) ?

Réduction des frais postaux pour la copropriété ?

Etc....

Fin



ARCNA Formation adhérents – YV – 2015- reproduction non autorisée