

# SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

IMMATRICULATION

# QUOI DE NEUF ?

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR », a mis en place un registre national des syndicats de copropriétaires tendant à recenser une grande partie des immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

# OBLIGATION DE PRINCIPE

- Article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation : création d'un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.
- Objectif affiché : faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements
- La grande majorité des copropriétés est ainsi concernée par l'obligation d'immatriculation.

# INFORMATIONS À TRANSMETTRE

- Article L 711-2 du Code de la construction et de l'habitation :
  - le nom,
  - l'adresse,
  - la date de création du syndicat,
  - le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic.
  - syndicat en difficulté ou sous le coup d'une injonction en matière sanitaire
  - les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat 'd'une part et au bâti d'autre part

# COMMUNICATION DES INFORMATIONS

- Article L 711-3 du Code de la construction et de l'habitation : communication, sur simple demande, à l'État, aux collectivités territoriales et leurs groupements
- Article L 711-5, al. 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation : tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété
- A venir : un décret en Conseil d'État sur les conditions de publicité et sur les conditions de consultation du registre

# PERSONNES TENUES DE DÉCLARER

- Deux acteurs visés :
    - le syndic pour les formalités de déclaration et de modification des données
    - le notaire pour la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires. Il informe l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate
- Possibilité d'immatriculation d'office du syndicat de copropriétaires (absence de syndic désigné ou défaut de diligences du syndic)

# SANCTIONS DU NON-RESPECT DES DISPOSITIONS LÉGALES

- En cas de défaut de diligences du syndic, possibilité de mise en demeure par l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt ( CCH, art. L 711-6, I)
- Possibilité d'application d'une astreinte par le teneur du registre (montant inférieur ou égal à 20 euros par lot et par semaine de retard, sans imputation sur les copropriétaires( CCH, art. L 711-6, II).
- Conditionnement des subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, à l'immatriculation et à l'actualisation des données ( CCH, art. L 711-6, III).

# ENTRÉE EN VIGUEUR DES NOUVEAUX TEXTES

- Article 53 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :
  - avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
  - avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
  - avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
- Cas des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété : depuis le 31 décembre 2016, immatriculation dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques.

# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



IMMATRICULER UNE COPROPRIÉTÉ



Vous souhaitez accéder à des informations statistiques issues du registre.

ACCÉDER AUX RESTITUTIONS



Vous avez un projet d'acquisition au sein d'une copropriété ? Vous souhaitez en savoir plus sur une copropriété ?

RECHERCHER

## VOTRE PROFIL

pour tout savoir sur le registre des copropriétés



### ✓ Une obligation légale

Vous avez l'obligation légale d'immatriculer les copropriétés existantes au 31/12/2016 que vous avez en gestion : les copropriétés de plus de 200 lots doivent être immatriculées au plus tard le 31/12/2016, les copropriétés de plus de 50 lots le 31/12/2017 au plus tard, et les autres copropriétés le 31/12/2018 au plus tard.

### ✓ Une procédure 100% dématérialisée et sécurisée

Avant toute démarche, il est nécessaire de créer un compte de télédéclarant sur le site du registre. Ensuite, deux modalités de télédéclaration sont possibles :

- Par saisie manuelle, en vous connectant à votre espace personnel, puis en sélectionnant « Immatriculer une copropriété » sur votre page d'accueil ou dans la barre de menu;
- En utilisant votre logiciel de gestion, si celui-ci a fait l'objet d'une évolution par votre éditeur de logiciel, rendant possible l'interfaçage par webservice de votre outil de gestion quotidien avec le registre des copropriétés.

### ✓ Des informations accessibles

Grâce aux données renseignées dans le registre, vous accédez à des statistiques et à un annuaire des copropriétés.

### ✓ Une gestion souple

Après avoir créé un compte pour votre structure, vous pourrez, si vous le souhaitez, créer des comptes pour des personnels de votre structure.

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/>

## CONTACT

*Flamia Prigent*  
Société d'avocats

36, rue d'Aiguillon  
29200 BREST

1, Grand Rue  
29672 MORLAIX CEDEX

 02.98.88.27.72

 [avocats@flamia-prigent.fr](mailto:avocats@flamia-prigent.fr)