

## L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS ET SA MISE EN ŒUVRE

L'immatriculation des copropriétés dans un registre national, dans le but de faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements, a été mise en place par la loi Alur du 24 mars 2014.

Ainsi, l'obligation d'immatriculation et de mise à jour des copropriétés est régie par les articles L.711-1 à L.711-7 et R.711-1 à 711-21 du Code de la Construction et de l'habitation, le décret n° 2016-1167 du 26 août 2016, et l'arrêté du 10 octobre 2016.

Lancé le 1<sup>er</sup> novembre 2016 par la ministre du Logement et de l'Habitat Emmanuelle COSSE, le registre d'immatriculation des copropriétés se veut un véritable observatoire national de la copropriété, qui doit fournir au grand public des statistiques et la carte d'identité de toutes les copropriétés en France ; ceci, afin que les pouvoirs publics puissent intervenir dès le constat des premières difficultés rencontrées par les copropriétés.

Les copropriétés à immatriculer sont celles qui ont une destination partielle ou totale d'habitation, quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion.

Au 31 décembre 2016, les copropriétés de plus de 200 lots devront être immatriculées. Pour les copropriétés moyennes qui ont entre 50 et 200 lots, l'immatriculation se fera à partir du 31 décembre 2017, et celles qui ont moins de 50 lots à partir du 31 décembre 2018.

Toutefois, pour les immeubles neufs mis en copropriété, l'obligation d'immatriculer entre en vigueur au 31 décembre 2016, dès que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront publiés au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots.

L'obligation d'immatriculation initiale et de mise à jour incombe au syndicat des copropriétaires mais la démarche peut être effectuée par le syndic (professionnel ou non professionnel), le notaire (en cas de mise en copropriété d'un immeuble ou en cas de vente d'un lot de copropriétés), par le mandataire ad hoc désigné par le juge, ou par l'administrateur provisoire désigné par le président du TGI.

Totalement dématérialisée et sécurisée, la procédure d'immatriculation ou de mise à jour, se fait directement en ligne auprès de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) via le site internet Registre – Copropriétés. Une fois immatriculée, la copropriété se voit attribuer un numéro national qui sera par exemple mentionné en cas de vente d'un lot de copropriété.

Les informations renseignées par la personne qui a l'obligation d'immatriculer doivent notamment porter essentiellement sur l'identification de la copropriété : notamment le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots, les données financières, des informations sur le bâti ainsi que celles sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété.

Ces informations sont également celles relatives à l'exercice comptable, au budget prévisionnel, aux provisions pour travaux, aux dettes du syndicat

à l'égard des fournisseurs et des impayés, au nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède 300 euros ; les informations sur le carnet d'entretien, du diagnostic technique global, le nombre d'ascenseurs, la période de construction et la nature du chauffage de l'immeuble, et des informations sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété, comme par exemple la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire, l'existence de mesures de sauvegarde...

Peuvent consulter l'ensemble des données contenues dans le registre national : l'Etat et les établissements publics de l'Etat, chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Les collectivités territoriales et leurs groupements se limitent aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'ils administrent.

Les syndics et les administrateurs provisoires ont accès à l'ensemble des données du registre des copropriétés qu'ils gèrent.

Concernant les notaires, l'accès ne porte que sur les données d'identification des copropriétés et sur les informations qui concernent : le nom, l'adresse, la date de création du syndicat des copropriétaires, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que le nom du syndicat.

Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017, certaines données comme le nom, l'adresse et la date de création du syndicat des copropriétaires seront mises à la disposition de toute personne par téléchargement sur la plate-forme ou par consultation de l'annuaire des copropriétés, disponible sur le site internet du registre des copropriétés.

Les pièces justificatives fournies par la personne en charge de l'immatriculation pour une demande de rattachement seront conservées 6 mois. Celles qui concernent la mise à jour annuelle du dossier d'immatriculation seront conservées durant 5 ans après leur inscription au registre, à l'exception des informations générales et relatives au bâti, qui sont conservées sans limite de durée.

En cas de disparition du syndicat, les données seront conservées pendant 3 ans au maximum, après la date de déclaration de disparition du syndicat.

En ce qui concerne le défaut d'immatriculation et de mise à jour de la copropriété, le syndic encourt une amende de 20 euros par lot et par semaine de retard, s'il ne procède pas à l'immatriculation de la copropriété au plus tard un mois après avoir été mis en demeure de le faire par l'un des copropriétaires, l'ANAH, ou par toute personne qui y a un intérêt.

### CONTACT

**CGL**  
29, rue des Cascades  
75020 PARIS  
Tél. : 01 40 54 60 80  
info@lacgl.fr  
www.lacgl.fr