



Copropriétés : Immatriculation obligatoire au 31 décembre 2018

La loi Alur a instauré un outil de référencement des copropriétés. Le calendrier d'immatriculation des syndicats de copropriétaires arrive à échéance au 31 décembre 2018. A cette date toutes les copropriétés devront obligatoirement figurer sur un registre national tenu par l'Anah.

Pris en vertu des articles L 711-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation (CCH), un décret du 26 août 2016 précise les conditions de déclaration, publicité et consultation des informations appelées à figurer au registre. La procédure d'immatriculation est entièrement dématérialisée via un site internet dédié : www.registre-coproprietes.gouv.fr.

A quoi sert le registre national des copropriétés ?

Il s'agit d'un référencement des copropriétés existantes. Le numéro d'immatriculation est nécessaire dans le cadre des ventes immobilières et des demandes de subventions publiques. Il est également un outil de connaissance et de prévention permettant à la puissance publique de disposer d'informations sur les copropriétés, d'évaluer et de mettre en place les politiques publiques qui les concernent.

Quelles sont les copros concernées ?

Les immeubles totalement ou partiellement affectés à l'habitation quel que soit le nombre de lots.

Qui peut déclarer ?

Si l'obligation pèse sur le syndicat des copropriétaires (composé de l'ensemble des copropriétaires sans exception) la démarche est réalisée par le télédéclarant qui peut être :

- Le syndic professionnel ou bénévole en exercice
- L'administrateur provisoire désigné par le président du TGI lorsque la copropriété est dépourvue de syndic
- Le mandataire ad hoc désigné par le juge lorsque la copropriété a atteint un seuil d'impayés
- Le syndic provisoire lors de la constitution de la copropriété
- L'ancien représentant légal de la copropriété jusqu'à la réalisation du rattachement du nouveau représentant légal au syndicat des copropriétaires

- Le notaire dans le cadre de la mise en copropriété ou de la vente d'un lot de copropriété.

Quelle est la procédure ?

Elle s'effectue en trois étapes sur une plateforme internet sécurisée. L'auteur de la déclaration doit créer un compte de télédéclarant sur le site internet du registre national d'immatriculation des copropriétés qui lui permettra d'avoir un accès pour la transmission des différentes informations. Le teneur du registre adresse un identifiant et mot de passe permettant l'accès au compte et procède au rattachement du compte au syndicat des copropriétaires après avoir contrôlé au préalable la qualité du représentant légal.

Notez qu'une mise à jour annuelle est prévue dans la mesure où les données relatives à la gestion et aux comptes du syndicat doivent être transmises dans les deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale. Si le contenu des autres informations change, l'actualisation se fait à ce moment-là.

La procédure d'immatriculation ou d'actualisation donne lieu à la délivrance d'un numéro et d'une attestation confirmant que le télédéclarant a satisfait à l'obligation légale.

En cas de changement de représentant légal, les données d'identification et les coordonnées du nouveau représentant doivent être déclarées par son prédécesseur.

Quelles infos doivent figurer au registre ?

La liste des données est fixée par l'article L 711-2 du CCH et peut se scinder en trois catégories.

- 1) Informations relatives au syndicat : nom, adresse, date de création, nombre et nature des lots, nom du syndic ; si le syndicat fait l'objet d'une procédure ; si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction.
- 2) Données financières : exercice comptable, budget prévisionnel, provisions pour travaux, dettes du syndicat, impayés ; nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €, présence d'employés du syndicat. Les syndicats de moins de 10 lots avec un budget prévisionnel inférieur à 15000€ sur les trois derniers exercices ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

3) Bâti : nombre de bâtiments avec étiquette énergétique si disponible ; nombre d'ascenseurs ; période de construction ; nature du chauffage de l'immeuble.

Qui peut consulter le registre ?

Les personnes y ayant accès sont limitativement énumérées par décret. Elles peuvent obtenir tout ou partie des données déclarées.

- 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 : toutes les données.

- Les collectivités territoriales et leurs groupements pour les besoins des politiques de l'habitat, habitat indigne et copropriétés dégradées sur les territoires qu'elles administrent.

- Les syndicats en cours de mandat et administrateurs provisoires ont accès à l'ensemble des données

du syndicat qu'ils représentent légalement.

- Les notaires ont accès aux données d'identification de tous les syndicats.

- Toute personne à partir du 1^{er} juillet 2017 pour une partie des données d'identification du syndicat (numéro d'immatriculation, nom, adresse, date création) qui sont librement consultables. L'Anah met aussi à disposition du public des données statistiques ne permettant pas d'identifier les copropriétés.

Les demandes d'accès sont faites auprès de l'Anah qui donne accès, gratuitement, aux informations dans le délai d'un mois.

Quelles sont les sanctions du défaut d'immatriculation ?

Elles sont prévues par l'article L711-6 du CCH.

Tout d'abord, le représentant légal peut être mis en demeure d'y procéder par le teneur du registre, n'importe

quel copropriétaire ou toute personne ayant un intérêt. Une astreinte d'un montant maximum de 20 € par semaine et par lot peut être appliquée (c'est une faculté) par le teneur du registre lorsque la mise en demeure est restée infructueuse pendant un mois. Cette astreinte ne peut être facturée aux copropriétaires sauf en cas de syndic bénévole.

L'absence d'immatriculation et de données actualisées prive le syndicat des copropriétaires de la possibilité de recevoir des subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics. L'auteur du manquement pourrait voir sa responsabilité engagée et le syndicat devrait être en mesure de lui demander réparation.

P.M Selvini-Maroselli
Juriste antenne de Bastia



Antenne de Bastia :

Du lundi au jeudi :

9h - 12h et 14h - 17h

Le vendredi :

9h - 12h et 14h - 16h

Les Terrasses du Fango

21, rue du Juge Falcone

20405 BASTIA Cedex 9.

Tél : 04.95.58.15.32

Site : www.adil2b.org

@ : adil2b@orange.fr

6 permanences par mois près de chez vous :

CORTE : le premier mardi du mois, de 13h à 16h. U.T.I.S

ALERIA : le premier mercredi du mois, de 10h à 12h. Hôtel de Ville.

MORIANI : le premier jeudi du mois, de 13h à 16h. Maison des services départementaux.

ÎLE-ROUSSE : le deuxième mardi du mois, de 13h à 16h.

Maison des services sociaux

LUCCIANA : le troisième jeudi du mois, de 13h à 16h. U.T.I.S.S

FOLELLI : le troisième vendredi du mois, de 10h à 12h. Hôtel de ville CCAS.

Vous avez une question sur le logement ?

L'Agence D'Information sur le Logement (ADIL) de Corse offre un conseil personnalisé, neutre et gratuit sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux concernant toutes les questions relatives à l'habitat.

Antenne d'Ajaccio :

Du lundi au vendredi :

9h - 12h et 14h - 17h

Immeuble Panero

Boulevard Dominique Paoli

20090 AJACCIO

Tél : 04.95.20.85.25

Fax : 04.95.10.15.82

Site : www.adil2a.org

@ : adil.2a@orange.fr

4 permanences par mois près de chez vous :

PORTO-VECCHIO : le premier lundi du mois, de 10h30 à 15h30. Centre d'Action Sociale (Cala Verde).

PIANA : le deuxième jeudi du mois, de 9h30 à 11h30. Mairie

AJACCIO : le troisième jeudi du mois, de 9h30 à 11h30.

Centre social des Salines.

PROPRIANO : le dernier mardi du mois, de 9h30 à 11h30. Mairie

Deux sites internet pour un numéro unique :

Pour immatriculer une copropriété il convient de se connecter au site www.registre-coproprietes.gouv.fr et d'effectuer les 2 étapes suivantes : Créer un compte puis Renseigner le formulaire. Après contrôle de la demande par le teneur du registre un numéro d'immatriculation est attribué à la copropriété. Ce numéro unique servira d'identifiant pour toutes les démarches administratives et les mises à jour des données du registre. L'immatriculation prendrait, selon le ministère du logement, de 20 à 30 minutes.

Notez que pour les notaires, amenés à intervenir dans le cadre de mise en copropriété à compter du 01/01/2017, la création se fait par un système d'authentification électronique propre aux études notariales via le site www.registre-coproprietes-notaires.gouv.fr

