

**Quelles sont les textes juridiques applicables ?**

- Les articles L711-1 à L711-7 du Code de la Construction et de l’Habitation ;
- Le décret n°2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d’immatriculation des syndicats de copropriétaires dont les dispositions sont codifiées aux articles R.711-1 à R. 711-21 du Code de la Construction et de l’Habitation ;
- L’arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d’immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R. 711-1 à R. 711-21 du code de la construction et de l’habitation.

**Quel est l’objectif de ce registre national ?**

- Faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l’état des copropriétés ;
- Faciliter la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements.

**Qui est le teneur du registre ?**

L’Agence National de l’habitat (Anah) à compter du 1 er novembre 2016. Il assure la gestion du traitement automatisé des données.

**Quelles sont les copropriétés concernées ?**

Il s’agit des copropriétés d’immeubles à destination partielle ou totale d’habitation quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion (coopérative, syndic professionnel ou non-professionnel). A l’issue de son immatriculation, chaque copropriété se verra attribué un numéro national. Il sera mentionné dans l’acte de vente des lots de copropriété.

**A quelle date l’immatriculation est-elle obligatoire ?**

Date limite	Syndicats concernés
31/12/2016	Pour les syndicats comportant plus de 200 lots ainsi que pour tous les syndicats faisant l’objet d’un arrêté ou d’une injonction pris en application des dispositions du Code de la Santé Publique, du Code de la Construction et de l’Habitation ou faisant l’objet d’une des procédures prévues par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
31/12/2017	Pour les syndicats comportant plus de 50 lots
31/12/2018	Pour les autres syndicats de copropriétaires

Les obligations pour les immeubles neufs et mis en copropriété entrent en vigueur à partir du 31 décembre 2016 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.

**Quel est le coût de l’immatriculation initiale ou de l’actualisation pour les syndicats ?**

L’accomplissement de ces démarches constituent des prestations particulières pour l’immatriculation initiale (versement d’honoraires dont le montant est prévu au contrat) et des prestations de gestion courante pour la mise à jour annuelle des informations (prestation annuelle comprise dans le forfait de gestion).

**Qui sont les télédéclarants ?**

Télédéclarants	Situation
Les syndic en exercice dans la copropriété (professionnels ou non professionnel)	Pour les copropriétés dont ils ont la charge et rattachées à son compte de télédéclarant
Le notaire	Pour les immeubles mis en copropriété. En cas de vente d’un lot, en l’absence de syndic désigné ou lorsque celui-ci a été mis en demeure de procéder à l’immatriculation et quelle celle-ci est restée sans effet au terme d’un mois
Les mandataires ad’hoc (art. 29-1B, L. 1965)	-
Les administrateurs provisoires (art. 47, D. 1967)	Pour les copropriétés dont ils ont la charge et rattachées à son compte de télédéclarant
L’ancien représentant légal de la copropriété	Pour fournir les données d’identification et les coordonnées du nouveau représentant légal (syndic ou administrateur) Pour informer de la fin de son mandat dans un délai d’un mois à compter de la cessation de ses fonctions et préciser si les comptes ont été approuvés lors de l’assemblée n’ayant pas renouvelé son mandat
Le syndic nouvellement désigné	Pour demander le rattachement d’une copropriété en fournissant le numéro d’immatriculation du syndicat et les éléments justifiants de sa qualité de représentant légal ; Lorsque l’ancien syndic n’a pas communiqué à l’Anah, le nom et les coordonnées du nouveau syndic
Les syndic provisoires	Lorsque son mandat n’est pas confirmé dans ses fonctions de syndic, il déclare les données d’identification de son successeur dans les un mois à compter de cette désignation

**Quelles sont les données figurant au registre ?**

- Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots composant la copropriété et, le cas échéant, le nom du syndic ;
- La mention au titre de laquelle le syndicat fait l'objet d'une procédure au titre de l'article:
  - 29-1A ou 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 mandataire ad'hoc ou administrateur provisoire ;
  - ou au titre de l'art 615-6 du CCH ordonnance de carence ;
- La mention au titre de laquelle le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction :
  - \*Arrêtés relevant du Code de la Santé Publique pour les situations prévues aux articles :
    - L. 1334-24 du CSP \_ Locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite ;
    - L.1334-26 du CSP \_ Enquête d'insalubrité ;
    - L.1334-26-1 du CSP \_ Danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité ;
    - L. 1334-2 du CSP \_ Présence de plomb ;
    - L. 1334-16 du CSP \_Présence d'amiante.
  - \*Arrêtés de péril sur les parties communes du Code de la Construction et de l'Habitation pour les situations prévues aux articles : L. 511-2 du CCH \_Procédure de péril ordinaire ;
  - L. 511-3 du CCH \_Procédure de péril imminent.

\*Arrêtés de péril sur équipements communs du Code de la Construction et de l'Habitation pour les situations prévues aux articles L.129-2, L.129-3 et L.129-4 du CCH.

- A l'issue de chaque exercice comptable, les **données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat** issues du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes : les informations relatives à l'exercice comptable, le montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, le nombre de copropriétaires dont la dette excède 300 €, la présence de personnel s'il y en a. Ces informations déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale ;
- Les données essentielles relatives **au bâti** issues du carnet d'entretien ou du diagnostic technique global si elles ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux : le nombre de bâtiment, leur étiquette énergie, le nombre d'ascenseur, la période de construction et la nature du chauffage de l'immeuble.

**Quelles sont les conséquences du défaut d'immatriculation ou d'actualisation des données annuelles pour les syndicats ?**

Les syndicats ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, des établissements publics (comme celle de l'Anah), des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

**Que faire si le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation ou à l'actualisation des données ?**

L'Anah, un copropriétaire ou tout autre personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par LRAR avec AR, le syndic d'y procéder.

L'Anah peut, après mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.

L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'Anah.

Son montant ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine. Il ne peut être refacturé aux copropriétaires, sauf s'il s'agit d'un syndic bénévole.

**Qu'en est-il en cas de vente d'un lot et de défaut d'immatriculation ?**

L'acte authentique doit comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété. En l'absence de syndic désigné ou lorsqu'il y a eu mise en demeure, restée infructueuse au terme du délai d'un mois, le notaire procède d'office à l'immatriculation du syndicat. Les frais engagés sont supportés par le syndic, ou en cas de syndic bénévole, par le syndicat.

**Quid de l'immatriculation en cas de scission du syndicat initial ?**

Le syndic du syndicat initial, ou à défaut le notaire, déclare la mention « *syndicat de copropriétaires dissous suite à division* » ainsi que la date d'assemblée approuvant la scission et ce dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision est devenue définitive.

En cas de division prononcée par le juge du fait de l'impossibilité de rétablir autrement la gestion et le fonctionnement du syndicat, dans le même délai suivant la date de la décision du juge, l'administrateur provisoire déclare la même mention.

Pour chacun des syndicats issus de la division, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier son état descriptif de division et son règlement de copropriété effectue la déclaration d'immatriculation dans un délai de deux mois à compter de cette publication.

**Quid de l'immatriculation lors de la dissolution du syndicat ?**

- Dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le dernier représentant déclare au registre la mention « *syndicat de copropriétaires dissous suite à expropriation* ». Si le dernier représentant est un administrateur provisoire, il réalise cette déclaration, au plus tard, à la date à laquelle le juge met fin à sa mission. Si c'est un syndic, il réalise la déclaration un mois au plus tard après l'expropriation du dernier lot de copropriété ;

- Pour les autres hypothèses, le dernier syndic ou à défaut, le notaire chargé de la dernière transaction aboutissant à la disparition du syndicat, déclare la mention « *syndicat de copropriétaires dissous* » et la date de disparition du statut de la copropriété. Ex : Réunion des lots en une seule main (passage de l'immeuble en mono-propriété).