

Les fondamentaux

L'article 54 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 a prévu l'établissement par le syndic d'une fiche synthétique de la copropriété regroupant les **données financières et techniques essentielles** relatives à la copropriété et à son bâti (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8-2).

Dès lors que la copropriété comporte au moins un lot d'habitation, la fiche doit être établie par son **représentant légal**. Elle est **mise à disposition des copropriétaires**, sous peine de sanction à l'encontre du syndic :

- Révocation du syndic ;
- Pénalité financière forfaitaire prévue au contrat de syndic, déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice, à défaut de mise à disposition de cette fiche dans les 15 jours à compter de la demande d'un copropriétaire.

En cas de **vente d'un lot**, la fiche synthétique est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Chaque année, le syndic procède à la **mise à jour des informations** qu'elle contient. Les données correspondantes sont établies dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

La fiche mentionne la **date de délivrance** du document, le nom et la **signature** de l'autorité qui l'a délivrée accompagnés de son cachet.

Si la fiche de synthèse est **extraite du registre national des copropriétés**, elle comporte la date de délivrance du document et la mention « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

Ces **dispositions entrent en vigueur** le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Les informations sur la copropriété

Conformément au décret n°2016-1822 du 21 décembre 2016, la fiche synthétique **mentionne** :

1° Identification de la copropriété

- a) Nom d'usage, s'il y a lieu, et adresse(s) du syndicat de copropriétaires ;
- b) Adresse(s) du ou des immeubles (si différente du syndicat) ;
- c) Numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés et date de dernière mise à jour des données d'immatriculation ;
- d) Date d'établissement du règlement de copropriété ;
- e) Le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat ;

2° Identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche

- a) Nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété ;
- b) Le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal ;
- c) Cadre de son intervention (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire) ;

3° Organisation juridique de la copropriété

- a) S'il y a lieu, nature du syndicat (principal - secondaire/coopératif), résidence-services ;
- b) S'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat principal du syndicat de copropriétaires

4° Caractéristiques techniques de la copropriété

- a) Nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété ;
- b) Nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété ;
- c) Nombre de bâtiments ;
- d) Période de construction des bâtiments ;

5° Equipements de la copropriété

- a) Type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : type d'énergie utilisée ;
- b) Nombre d'ascenseurs ;

6° Caractéristiques financières de la copropriété

- a) En cas de premier exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale) : dates de début et de fin de l'exercice comptable ;
- b) En cas d'exercice comptable clos dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale :
 - Dates de début et de fin de l'exercice et date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes ;
 - Montant des charges pour opérations courantes ;
 - Montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles ;
 - Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres ;
 - Montant des impayés ;
 - Nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède 300 €
 - Montant du fonds de travaux ;
- c) Présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

Les syndicats relevant du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.