
Le registre national des copropriétés

Publié le 02/08/2016



La loi ALUR a entendu lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

La loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) a entendu lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Une des mesures vise à améliorer les logements existants. Pour cela il faut bien connaître les copropriétés, d'où l'idée de la création du registre national d'identification.

Quel est l'intérêt de ce registre ?

Il est destiné à établir une « **carte d'identité des copropriétés** » en regroupant les informations essentielles sur les plans financier et technique. Chaque copropriété aura un numéro d'immatriculation. C'est au syndic d'accomplir cette mission.

Ainsi, il sera plus facile de repérer et prévenir l'endettement des copropriétés et de réduire le nombre de copropriétés dégradées.

Qui doit immatriculer ?

Le syndic doit immatriculer toutes les copropriétés qu'il gère et tenir les informations à jour.

Le notaire dans 3 cas :

- lorsqu'il est chargé de publier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division au fichier immobilier,
- lorsqu'il est chargé de la vente d'un ou plusieurs lots dépendant d'une copropriété au sein de laquelle aucun syndic n'a été désigné,
- lorsqu'il est chargé de la vente d'un ou plusieurs lots et que la mise en demeure par lettre recommandée de procéder à l'immatriculation adressée au syndic par un copropriétaire ou toute personne intéressée est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois.

Pour quelles copropriétés ?

Pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette obligation est allégée (les données à faire figurer sont moins nombreuses) pour les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €.

Quelles sont les mentions portées sur ce registre ?

- le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots, le nom du syndic s'il en existe un,
- l'état d'avancement des procédures en cas de désignation d'un mandataire provisoire (copropriété en difficulté),
- l'existence d'arrêté(s) de péril ou injonction(s) de travaux éventuels,
- les données comptables à l'issue de chaque exercice,
- et les données relatives au bâti issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique.

Qui supporte le coût de l'immatriculation ?

Les dépôts du dossier d'immatriculation et des modifications ultérieures sont dématérialisés et réalisés aux frais du syndic professionnel ou du syndicat si le syndic est bénévole.

Quel est le rôle du notaire ?

Il doit faire mention du numéro d'immatriculation dans tout acte de vente de lot(s) de copropriété et doit informer l'établissement public qui tient le registre de toute erreur qu'il constate.

Quelles sont les sanctions en cas de non immatriculation ?

Le défaut d'immatriculation pourra être signalé par toute personne intéressée, par le notaire ou par la personne qui tient le registre.

La loi prévoit une astreinte à l'encontre du syndic un mois après une mise en demeure restée infructueuse, jusqu'à la transmission ou l'actualisation des données. Son montant ne peut excéder 20 € par lot et par semaine. Il ne peut pas être refacturé au syndicat sauf si le syndic est bénévole. Le syndicat ne pourra bénéficier d'aucune subvention publique.

A quelle date l'immatriculation doit-elle être faite ?

Le décret du 26 août 2016 a précisé les modalités d'application.

L'obligation d'immatriculation des copropriétés existantes devait être satisfaite au plus tard :

- le 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots,
- le 31 décembre 2017 pour ceux comportant entre 50 et 200 lots.

Les autres syndicats de copropriétaires (moins de 50 lots) doivent s'immatriculer au plus tard le 31 décembre 2018.

Qui peut consulter ce registre ?

L'État, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent y avoir accès sur demande

formulée auprès du teneur du registre.

Les notaires ont accès aux informations générales pour tous les syndicats de copropriétaires.

L'arrêté du 10 octobre 2016 a instauré, depuis le 1er juillet 2017, un accès public des données, soit en consultant le site internet du registre, soit en les téléchargeant sur la plate-forme ouverte des données publiques françaises.