

Déclaration préalable

Immatriculation de la copropriété

Mis à jour le 08 décembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

De quoi s'agit-il ?

Les copropriétés ont désormais l'obligation d'être immatriculées au sein d'un registre national d'immatriculation dans des délais qui varient selon la taille de la copropriété.

Délais de déclaration des immeubles au registre d'immatriculation des copropriétés

Taille de la copropriété	Date limite d'immatriculation
+ de 200 <u>Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement</u> (particuliers)	31 décembre 2016
+ de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriété	31 décembre 2017
Jusqu'à 50 lots de copropriété	31 décembre 2018

Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et prévenir la survenance de dysfonctionnements.

Les données renseignées dans ce registre permettent notamment à des institutionnels et particuliers d'accéder à des statistiques et à un annuaire des copropriétés.

Copropriétés concernées

L'obligation d'immatriculation concerne les immeubles totalement ou partiellement destinés à l'habitation quel que soit le nombre de Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement

(particuliers) ou le mode de gestion (syndic professionnel ou non, coopérative...).

Auteurs des déclarations

L'immatriculation de la copropriété est faite par :

- le syndic (particuliers) en exercice, l'ancien syndic à l'occasion du changement de représentant légal du syndicat, le syndic provisoire lors de la constitution de la copropriété,
- l'administrateur provisoire (particuliers) désigné par le tribunal de grande instance (TGI) lorsque le syndicat est dépourvu de syndic,
- le mandataire ad hoc (particuliers) de copropriété lorsque cette dernière est en difficulté,
- le notaire en cas de mise en copropriété d'un immeuble ou lors de la vente d'un lot.

La personne qui accomplit la démarche est désignée comme le *télédéclarant*.

Procédure de déclaration

Le télédéclarant doit créer un compte sur le site du registre national d'immatriculation des copropriétés.

Téléservice : [Créer un compte pour immatriculer une copropriété](#) (particuliers)

Depuis ce compte, on peut effectuer l'immatriculation initiale ou la mise à jour des données après avoir rattaché son compte à la copropriété lorsque le télédéclarant en détient un.

Pour les copropriétés existantes au 1^{er} janvier 2017, ce rattachement est effectué automatiquement par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui est désignée comme étant le teneur du registre national.

L'immatriculation initiale est par principe faite par le syndic. Toutefois, le notaire peut intervenir pour immatriculer la copropriété lors de la mise en copropriété d'un immeuble et en cas de vente de lot(s).

*** Cas 1 :** Immatriculation initiale d'une copropriété existante

Lors de l'immatriculation, le télédéclarant doit apporter des informations sur la copropriété parmi lesquelles :

- des données d'identification du syndicat de copropriétaires (particuliers)

(nom, adresse, date de création du syndicat des copropriétaires, nombre et nature des lots de copropriété, nom du syndic...),

- **des données financières** (exercice comptable, montant du budget prévisionnel (particuliers), provisions pour travaux, dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et impayés...),
- **des données sur le bâti** (nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, nombre d'ascenseurs, période de construction nature du chauffage de l'immeuble...),
- **des informations sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété** (désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire, existence de mesures de sauvegarde...).

*** Cas 2 : Immatriculation initiale d'un immeuble mis en copropriété**

Lors de l'immatriculation, le notaire doit reporter **les données d'identification du syndicat de copropriétaires (particuliers)**

(nom, adresse, date de création du syndicat des copropriétaires, nombre et nature des lots de la copropriété, nom du syndic...) sur le registre national.

S'il en a connaissance, il doit également reporter :

- **les données financières** (exercice comptable, montant du budget prévisionnel (particuliers), provisions pour travaux, dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et impayés...),
- **les données sur le bâti** (nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, nombre d'ascenseurs, période de construction nature du chauffage de l'immeuble...).

Ces démarches doivent être accomplies en même temps que les formalités de publication :

- du règlement de copropriété (particuliers),
- et de l'état descriptif de division identifiant chaque lot de copropriété.

*** Cas 3 : Vente de lot(s) de copropriété**

Le notaire effectue l'immatriculation d'office au moment de la vente de lot(s).

Actualisation des données

Mise à jour annuelle

Chaque année, le syndic ou l'administrateur provisoire doit actualiser les informations détenues dans le registre.

La mise à jour des données financières doit être faite dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Si le contenu d'autres informations change, elles sont actualisées au même moment que pour les données financières, c'est-à-dire dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée.

Mise à jour pour événements particuliers

Les événements conduisant à la disparition du syndicat de copropriétaires (particuliers) doivent également être actualisés. Exemples :

- division entraînant création de syndicats séparés,
- expropriation pour cause d'utilité.

Conséquences en l'absence d'immatriculation

En l'absence d'immatriculation de la copropriété, le syndic peut être Acte par lequel un créancier exige du débiteur le versement d'une somme sous peine de versement de dommages et intérêts. La mise en demeure peut être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. (particuliers) de le faire par :

- l'Anah,
- n'importe quel copropriétaire,
- ou toute personne ayant un intérêt.

Si le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'un mois suivant la mise en demeure, l'Anah peut lui appliquer une astreinte de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard.

Image not found

À savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : l'absence d'immatriculation ou d'actualisation des données déclarées empêche le

syndicat de copropriétaires de bénéficier de certaines subventions (Anah (particuliers), éco-prêt à taux zéro (particuliers)).

Pour en savoir plus

- Site du registre national d'immatriculation des copropriétés - Information pratique - Ministère chargé du logement
- Dossier pratique sur l'immatriculation des copropriétés - Information pratique - Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Services et formulaires en ligne

- Créer un compte pour immatriculer une copropriété
- Téléservice

Voir aussi...

- Documents de copropriété (particuliers)
- Syndic de copropriété (particuliers)
- Syndicat de copropriétaires (particuliers)

Références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L711-1 à L711-7 - Caractéristiques de l'immatriculation des copropriétés
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-1 à R711-7 - Conditions d'immatriculation
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-8 à R711-15 - Conditions d'immatriculation
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-16 et R711-17 - Consultation du registre d'immatriculation
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-18 à R711-21 - Événements

particuliers : disparition du syndicat de copropriétaires

- Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé "registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires" - Précisions sur la procédure d'immatriculation



***Mairie
de Nargis***

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F32058>