

Déclaration préalable

Fiche synthétique de la copropriété

Mis à jour le 31 décembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Le syndic a désormais l'obligation d'établir une fiche synthétique de la copropriété dans des délais qui varient en fonction de la taille de la copropriété. Cette fiche est destinée à informer les copropriétaires du fonctionnement de la copropriété et de l'état de l'immeuble.

De quoi s'agit-il ?

Le syndic (particuliers) est tenu de réaliser une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.

Cette fiche doit être réalisée dans des délais qui varient en fonction de la taille de la copropriété.

Délais de réalisation de la fiche synthétique

Taille de la copropriété	Date de réalisation
+ 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)	À partir du 31 décembre 2016
+ de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriété	À partir du 31 décembre 2017
Jusqu'à 50 lots de copropriété	À partir du 31 décembre 2018

Cette fiche doit être mise à disposition des copropriétaires qui en font la demande par tous moyens.

Contenu

La fiche synthétique doit impérativement mentionner certaines informations.

Identification de la copropriété, du syndic ou de l'administrateur provisoire

La fiche synthétique doit mentionner :

- le nom d'usage, s'il y a lieu, et l'adresse(s) du syndicat de copropriétaires, (particuliers)
- l'adresse(s) du ou des immeubles (si différente de celle du syndicat),
- le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés et la date de dernière mise à jour des données d'immatriculation, (particuliers)
- la date d'établissement du règlement de copropriété (particuliers) et le numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat,
- le nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire (particuliers)) et le numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal,
- le cadre d'intervention du représentant légal (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire).

Organisation juridique de la copropriété

La fiche synthétique doit mentionner :

- la nature du syndicat (principal/secondaire/coopératif) ou résidence-services,
- s'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat principal du syndicat de copropriétaires.

Caractéristiques techniques de la copropriété

La fiche synthétique doit mentionner :

- le nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété,
- le nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété,
- le nombre de bâtiments,
- la période de construction des bâtiments.

Équipements de la copropriété

La fiche synthétique doit mentionner :

- le type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain le type d'énergie utilisée,
- le nombre d'ascenseurs.

Caractéristiques financières de la copropriété

*** Cas 1 :** En cas d'exercice comptable clos dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale

La fiche synthétique doit mentionner :

- les dates de début et de fin de l'exercice comptable (particuliers) et la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes,
- le montant des charges pour opérations courantes,
- le montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles,
- le montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres,
- le montant des impayés,
- le nombre de copropriétaires débiteurs dont la dette dépasse 300, ₣
-

le montant du fonds de travaux. (particuliers)

*** Cas 2 :** En cas de 1er exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale)

La fiche synthétique doit mentionner les dates de début et de fin de l'exercice comptable (particuliers).

La fiche synthétique doit également mentionner la présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.



Attention : les syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel (particuliers) moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

Réalisation

La fiche synthétique peut être extraite du registre national des copropriétés si la copropriété est déjà immatriculée sur ce registre (particuliers).

Elle doit alors comporter :

- 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*.

En dehors de ce cas, la fiche synthétique doit mentionner :

- la date de délivrance du document,
- et le nom et la signature de l'autorité qui l'a délivrée (syndic ou administrateur provisoire) accompagnés de son cachet.

Mise à jour

Chaque année, le syndic doit procéder à la mise à jour des informations mentionnées dans la fiche synthétique. Les données correspondantes sont établies dans un délai de 2 mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale (particuliers) au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Sanctions en son absence

Le syndic qui ne respecte pas son obligation de réaliser une fiche synthétique peut être révoqué.

En outre, les contrats de syndic doivent prévoir obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de 15 jours à partir de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Pour en savoir plus

- Site du registre national d'immatriculation des copropriétés - Information pratique - Ministère chargé du logement
- La fiche synthétique de la copropriété - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Voir aussi...

- Documents de copropriété (particuliers)
- Immatriculation de la copropriété (particuliers)
- Syndic de copropriété (particuliers)
- Copropriété - Difficultés avérées : recours à un administrateur provisoire (particuliers)

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Article 8-2



***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=F34051>