

Objet : Immatriculation des copropriétés avant le 31 décembre 2018

Monsieur le Président, Monsieur le Maire

Depuis le Rapport sur les copropriétés du Sénateur Dominique Braye en 2012 et la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les copropriétés sont devenues un réel sujet de préoccupation pour les pouvoirs publics et les collectivités locales.

L'actualité dramatique récente, de Marseille, met une fois de plus en lumière un double problème qui touche régulièrement le parc privé collectif et qui concerne la méconnaissance de son état, la fragilité de ses habitants et de son bâti !

C'est l'une des raisons pour lesquelles, le législateur a rendu obligatoire l'immatriculation de toutes les copropriétés, au plus tard **le 31 décembre 2018**, dans un registre national tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). L'objectif de ce registre est de mieux connaître les copropriétés privées et leurs éventuelles difficultés financières, afin de permettre aux pouvoirs publics d'intervenir au plus tôt si nécessaire.

Au 30 septembre 2018 seulement 6145 copropriétés étaient immatriculées en Isère.

De nombreuses copropriétés risquent donc de se retrouver dans l'illégalité pour non-respect de l'obligation d'immatriculation, ce qui est loin d'être sans conséquences

En effet, **les copropriétés concernées ne pourront plus bénéficier d'aides et de subventions de l'État**, de collectivités et d'établissements publics (article L711-6 du CCH). Elles s'exposeront également à une amende de 20 € par lot et par semaine de retard, ce qui peut finir par représenter des sommes considérables (article L711-6 du CCH).

Les copropriétés les plus exposées à ces risques sont celles qui sont gérées par des **syndics bénévoles**, qui ne sont pas suffisamment informés de cette obligation.

L'ADIL de l'Isère et l'ANAH vous propose donc de renforcer la communication envers vos concitoyens afin de faciliter leurs démarches d'immatriculation.

A cet effet, nous vous adressons, en pièces-jointes de ce courrier :

Une proposition d'article de sensibilisation pouvant être intégré à vos supports de communication municipaux ;

Une plaquette d'information sur l'immatriculation des copropriétés.

Veuillez recevoir, Monsieur le Président, Monsieur le Maire l'expression de nos respectueuses salutations.

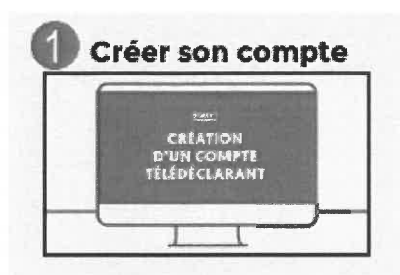
Laetitia Idray
Responsable de l'unité logement privé Anah Service
Logement et Construction Direction Départementale
des Territoires

Cécile Martinet Perinetti
Directrice de l'ADIL 38



Décembre 2018

Plus que quelques jours pour immatriculer votre copropriété



La démarche d'inscription de la copropriété auprès du registre est gratuite.

Attention : toutes les copropriétés doivent être immatriculées au registre national avant le **31 décembre 2018**.

Après cette date :

- le syndic peut être mis en demeure, sous une astreinte de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard, de procéder à l'immatriculation.
- le syndicat perd la possibilité de bénéficier des aides publiques.

Pour toute question, contactez votre ADIL
Elle vous donnera des informations précises.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.

L'immatriculation consiste à inscrire sur un registre national les copropriétés composées majoritairement de logements.

Le registre comprend l'ensemble des informations recueillies pour chaque copropriété immatriculée :

- son identité (adresse, taille, âge, composition),
- sa gouvernance (syndic professionnel ou bénévole),
- ses finances,
- son bâti,
- et les éventuelles procédures administratives ou judiciaires en cours.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) tient ce registre.

QUAND FAIRE LES DÉMARCHES D'IMMATRICULATION ?

Selon le nombre de lots principaux la copropriété doit être immatriculée au plus tard le :

31 DÉC. 2016	pour les copropriétés de plus de 200 lots*.
31 DÉC. 2017	pour les copropriétés moyennes (entre 50 et 200 lots*).
31 DÉC. 2018	pour les autres (moins de 50 lots*).

Les nouvelles copropriétés, depuis le 1^{er} janvier 2017, comme celles créées après la vente sur plan de logements ou la vente par un propriétaire unique d'au moins un logement (vente HLM, ...) doivent être immatriculées au fur et à mesure de la publication de leur règlement de copropriété et de leur état descriptif de division au fichier immobilier (ou au livre foncier).

Une fois l'immatriculation initiale réalisée, chaque année, les informations financières du registre doivent être actualisées, au plus tard deux mois après l'assemblée générale qui approuve les comptes de l'année précédente. Il est également nécessaire de mettre à jour d'autres informations, comme par exemple l'étiquette énergétique du ou des immeubles de la copropriété à la suite d'un audit énergétique.

* Il s'agit des lots principaux, c'est-à-dire des logements, bureaux ou commerces (hors caves, places de stationnement...)

QUI IMMATRICULE LA COPROPRIÉTÉ ?

Dans la plupart des cas, le syndic immatricule les copropriétés dont il assure la gestion (syndic professionnel ou bénévole).

Un mandataire ad hoc ou l'administrateur provisoire désigné par le tribunal le fera en cas de procédure judiciaire liée à des difficultés financières ou en cas de carence du syndic.

Le copropriétaire n'a donc pas à faire cette démarche lui-même. Les copropriétés nouvellement créées sont immatriculées par le notaire qui a établi et publié le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

COMMENT IMMATRICULER UNE COPROPRIÉTÉ ?

L'immatriculation auprès du registre s'effectue sur une plateforme sécurisée accessible par Internet :

www.registre-coproprietes.gouv.fr

L'immatriculation se fait en trois étapes :

- Inscription de la personne chargée d'immatriculer la copropriété (syndics, notaires,...) pour créer un compte personnel ;
- Renseignement de toutes les rubriques du formulaire d'immatriculation : l'identité de la copropriété (nom, adresse, date de création, nombre de lots, nom et statut du syndic), ses finances sur la base des dépenses effectivement réalisées et approuvées par l'assemblée générale, son bâti (nombre de bâtiments avec l'étiquette énergétique, nombre d'ascenseurs, type de chauffage, période de construction) et les éventuelles procédures administratives ou judiciaires à l'encontre de la copropriété (arrêtés de travaux sur les parties communes, difficultés financières justifiant la nomination d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur judiciaire, carence du syndic).

Le syndic fournit en pièce jointe un document justifiant son statut de représentant légal de la copropriété (procès-verbal d'assemblée générale ou du conseil syndical, contrat de syndic) ;

- Communication d'un numéro attribué au syndicat de copropriété.

COMBIEN CELA COÛTE-IL ?

La démarche d'immatriculation auprès de l'Anah est gratuite. Le syndic peut demander des honoraires hors du forfait de gestion courante pour l'immatriculation initiale, compte tenu du temps passé. Les mises à jour des données sont comprises dans le forfait de gestion. Le temps nécessaire à l'immatriculation n'est pas lié à la taille de la copropriété.

QUELLES SONT LES UTILISATIONS DU NUMÉRO D'IMMATRICULATION ?

Le numéro d'immatriculation obtenu auprès du registre national est indispensable pour :

- Vendre un ou plusieurs lots dans la copropriété, le numéro d'immatriculation sera mentionné dans l'acte notarié. Si la copropriété n'a pas été immatriculée au moment de la vente, le notaire chargé d'établir l'acte procède d'office à son immatriculation. Les frais engagés par le notaire sont à la charge du syndic défaillant ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, de la copropriété ;
 - Demander des subventions publiques.
- Pour s'assurer de l'existence de la copropriété, d'autres acteurs (État, collectivités, notaires ...) peuvent demander le numéro d'immatriculation.

QUE SE PASSE-T-IL EN L'ABSENCE D'IMMATRICULATION ?

Lorsque le syndic n'a pas immatriculé la copropriété dans le délai prévu, il peut être tenu, après une mise en demeure restée sans effet, de verser au registre national une astreinte jusqu'à la complète transmission ou l'actualisation des données. Le montant de l'astreinte ne peut pas être facturé par le syndic aux copropriétaires sauf dans le cas où le syndic est bénévole.

En cas de vente d'un lot, la démarche est réalisée d'office par le notaire.

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL, consultez-la.

À QUOI SERT LE REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS ?

Le registre national des copropriétés est un outil de référencement des copropriétés.

Par exemple, le numéro d'immatriculation est nécessaire pour les ventes et les demandes de subventions publiques. Il permet également au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété.

Le registre national est également un outil de connaissance et de prévention qui permettra à l'État et aux collectivités territoriales de disposer d'informations relatives aux copropriétés, de mettre en place et d'évaluer les politiques publiques en faveur des copropriétés ou de résorption de l'habitat indigne par exemple.

QUELLES SONT LES INFORMATIONS DU REGISTRE NATIONAL ?

Certaines informations sont librement consultables sur le site du registre national des copropriétés dans l'annuaire des copropriétés : le numéro d'immatriculation, le nom, l'adresse et la date de création.

PEUT-ON RECTIFIER LES DONNÉES DÉCLARÉES AUPRÈS DU REGISTRE NATIONAL ?

La loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 définit les principes à respecter lors de la collecte, du traitement et de la conservation des données personnelles. Les droits d'accès et de rectification prévus s'exercent auprès du registre national des copropriétés.

}{ Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

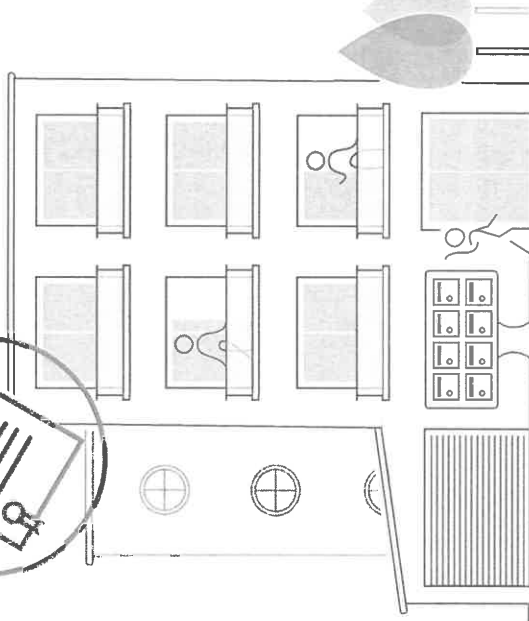
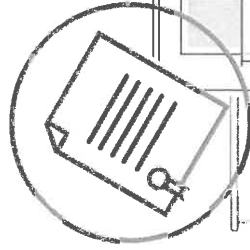
COPROPRIÉTAIRES

Immatriculation des copropriétés

une démarche obligatoire

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.



Octobre 2017



Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 €/min + prix appel | www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement