



IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS DERNIÈRE ÉCHÉANCE : 31 DÉCEMBRE 2018

**Agence
Départementale
Pour l'Information
sur le Logement**

24 rue Larrey
65000 Tarbes
05 62 34 67 11
www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre

Tous les mercredis
De 9h à 12h

Lourdes

1er et 3ème mardi du mois
De 9h30 à 12h

Vic-en-Bigorre

1er et 3ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

**Acheter
Construire
Rénover**

**L'ADIL 65
vous propose
une étude
financière
gratuite
pour votre projet**

Pour faciliter la connaissance par les pouvoirs publics de l'état des copropriétés et détecter de façon précoce celles qui peuvent se trouver en difficulté tout en permettant la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de leurs dysfonctionnements, **la loi ALUR a prévu une immatriculation des syndicats de copropriétaires au sein d'un registre national.**

Ce registre national des copropriétés tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété sur une plateforme sécurisée accessible par internet (www.registre-coproprietes.gouv.fr).

Le registre dématérialisé est un outil de référencement des copropriétés, de connaissance et de prévention permettant à l'Etat et aux collectivités territoriales de disposer d'informations. Notamment, **les aides publiques**, par exemple, à la rénovation ou à la résorption de l'habitat indigne, **seront conditionnées à l'immatriculation de la copropriété.**

Les informations recueillies en vue d'établir une fiche synthétique pour chaque copropriété immatriculée comprennent :

- 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 (arrêté de travaux sur les parties communes, difficultés financières justifiant la nomination d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur judiciaire, carence du syndic).

Cette démarche, réalisée en général par le syndic (professionnel ou bénévole) est **obligatoire pour les immeubles d'habitation en copropriété** même lorsqu'ils comportent aussi des **bureaux ou des commerces**. L'**inscription** de la copropriété et la **mise à jour** annuelle des informations la concernant auprès du registre de l'Anah sont **gratuites**.

Toutes les copropriétés de moins de 50 lots devront être **immatriculées au plus tard le 31 décembre 2018.**

Pour rappel, les autres copropriétés devaient être immatriculées selon leur nombre de lots principaux (hors caves, places de stationnement...) au plus tard le :

- * 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- * 31 décembre 2017 pour les copropriétés moyennes (entre 50 et 200 lots).

En l'**absence d'immatriculation**, le syndic peut être mis en demeure, l'Anah pouvant alors appliquer une **astreinte de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard.**

Les copropriétés nouvellement créées sont immatriculées par le notaire qui a établi et publié le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Par ailleurs, **à l'occasion de la vente d'un ou plusieurs lots de copropriétés** la mention de l'immatriculation de la copropriété devra apparaître sur l'acte de vente notarié au moment de l'acquisition, mais aussi sur l'annonce immobilière au moment de la mise en vente du bien. Si le notaire constate que l'immatriculation de la copropriété n'a pas été effectuée, en tant que personne qui y a intérêt, il peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder. Lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, ou en l'absence de syndic désigné, **le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à cette démarche**. Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat des copropriétaires.

Depuis le 1^{er} juillet 2017, toute personne peut accéder librement à l'annuaire et aux données statistiques des copropriétés sur le site du registre.

Remarque: Seuls les immeubles soumis à la loi de 1965 et totalement ou partiellement affectés à l'habitation doivent s'immatriculer au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Les copropriétés intégralement à usage commercial ou de bureaux n'y sont donc pas soumises.

Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiée par la loi n° 2017-86 du 27 janv. 2017

Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016

Arrêté du 10 octobre 2016

