
<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/immatriculation-des-coproprietes/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2016 / Immatriculation des copropriétés

Immatriculation des copropriétés

N° 2016-26 / À jour au 8 novembre 2016

Loi Alur : art. [52 et 53](#) / Décret n°[2016-1167](#) du 26.8.16 : JO du 28.8.16 / Délibération n°[2016-064](#) du 17.3.16 portant avis de la CNIL / [Arrêté du 10.10.16](#) : JO du 26.10.16 / CCH : [L.711-1 à L.711-7](#) / [R.711-1 à R.711-21](#)

Le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré ce registre pour faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements. Les informations à déclarer ainsi que les conditions de consultation du registre sont définies par le décret n°2016-1167 du 26 août 2016, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (voir délibération n°2016-064 de la CNIL). Un arrêté du 10 octobre 2016 désigne l'Agence nationale de l'habitat (Anah) comme le teneur du registre et définit les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées.

La procédure d'immatriculation est réalisée par voie dématérialisée sur le [site Internet du registre national](#).

À l'issue de son immatriculation, la copropriété se voit attribuer un numéro national par le teneur du registre. Ce numéro sera mentionné dans l'acte de vente des lots de copropriété. A défaut d'immatriculation ou d'actualisation annuelle des données, la copropriété ne pourra pas bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics (comme celles de l'Anah) ou de collectivités territoriales. Le syndic s'expose également à une sanction financière plafonnée à 20 euros par lot et par semaine.

L'obligation d'immatriculation au registre national concerne les copropriétés de plus de 200 lots à partir du 31 décembre 2016 et les autres copropriétés de manière progressive jusqu'au 31 décembre 2018

(copropriétés entre 50 et 200 lots à partir du 31.12.17, et pour les autres à partir du 31.12.18).

Copropriétés à immatriculer (CCH : L.711-1)

Il s'agit des copropriétés d'immeubles à destination partielle ou totale d'habitation quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion (coopérative, syndic professionnel ou non-professionnel).

Personnes habilitées à accomplir les démarches auprès du registre national (CCH : L.711-4 et R.711-1)

L'obligation d'immatriculation pèse sur le syndicat des copropriétaires mais la démarche est réalisée par son représentant légal, c'est-à-dire par le syndic régulièrement désigné en assemblée générale ([CCH : R.711-1](#)).

Les formalités sont également accomplies par le notaire en cas de mise en copropriété d'un immeuble ou lors de la vente d'un lot.

Dans d'autres situations (désignation d'un syndic provisoire, changement de syndic, copropriétés fragiles ou en difficulté), les démarches peuvent être accomplies par d'autres personnes habilitées à représenter la copropriété ([CCH : R.711-1](#)).

La personne qui accomplit la démarche auprès du registre est désignée comme le "télédéclarant".

Démarches du syndic (CCH : [R.711-1 1°](#) / loi du 10.7.65 : art. [18](#))

Les formalités d'immatriculation sont réalisées par le syndic en exercice dans la copropriété, c'est-à-dire par le syndic détenant un mandat voté régulièrement en assemblée générale (CCH : [R.711-1 1°](#) / loi du 10.7.65 : [art. 18](#) rédaction au 1.1.17). Pour mémoire, la validité de la désignation du syndic résulte du vote favorable de la majorité des copropriétaires présents et représentés, une mise en concurrence devant être faite au moins tous les trois ans par le conseil syndical (loi du 10.7.65 : art. 25).

L'obligation d'immatriculer la copropriété concerne tous les syndics (professionnels ou non-professionnels).

L'accomplissement de ces démarches constitue des prestations particulières pour l'immatriculation initiale du syndicat (décret du 26.3.15 : [annexe 2](#)) et des prestations de gestion courante pour la mise à jour annuelle des informations (décret du 26.3.15 : [annexe 1](#)).

Le syndic peut ainsi prétendre à une rémunération pour chaque prestation réalisée : la première est une prestation unique pour laquelle le syndic peut obtenir le versement d'honoraires dont le montant est défini dans le mandat ; la seconde est une prestation annuelle comprise dans le forfait de gestion courante.

Le syndic est tenu de réaliser ces démarches sous peine de sanctions (cf. § [Sanctions du défaut d'immatriculation](#) / [CCH : L.711-6](#)).

Démarches du notaire

Le notaire accomplit les formalités lors de la mise en copropriété d'un immeuble ou de la vente de lot(s).

Les frais engagés par le notaire pour immatriculer la copropriété sont supportés par le syndic ou par le syndicat lorsque le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

Le notaire perçoit des émoluments pour l'accomplissement des démarches auprès du registre (Code de commerce : [A. 444-171](#)) :

- 15,38 euros par prestation dans le cadre de l'élaboration de l'acte authentique ;
- 19,23 euros par prestation pour l'immatriculation d'office ou lors de la mise en copropriété.

Le notaire informe l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.

EN CAS DE MISE EN COPROPRIÉTÉ (CCH : [L.711-4 I](#), [L.711-5](#))

Le notaire doit procéder à l'immatriculation du syndicat lorsque ce dernier est chargé de publier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'un immeuble mis en copropriété (CCH : L.711-4 I).

La mise en copropriété d'un immeuble résulte de sa division en lots par son propriétaire, en vue de la vente à plusieurs personnes (vente hlm, par lots, ...).

EN CAS DE VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ (CCH : [L.711-5](#))

Lors de la vente d'un lot de copropriété, le numéro d'immatriculation du syndicat doit obligatoirement être mentionné dans l'acte authentique.

Le notaire peut être tenu de réaliser les démarches d'immatriculation ou de mise à jour afin de permettre la régularisation de l'acte de vente lorsque la copropriété ne possède pas de numéro d'immatriculation, en raison soit de l'absence de syndic désigné par les copropriétaires, soit de la défaillance du syndic après mise en demeure restée sans effet au terme d'un mois (cf. § [Sanctions du défaut d'immatriculation](#)).

Démarches d'autres personnes (CCH : [R.711-1](#) et [R.711-7](#))

Le décret énumère limitativement les personnes, autres que le syndic ou le notaire, qui peuvent procéder aux démarches d'immatriculation auprès du registre. Il s'agit :

- du mandataire ad hoc désigné par le juge lorsque la copropriété a atteint un seuil d'impayés (loi du 10.7.65 : [art. 29-1 B](#)),
- de l'administrateur provisoire désigné par le président du TGI en vue de convoquer une assemblée générale pour nommer un nouveau syndic (décret du 17.3.67 : art. 47),
- du syndic nouvellement désigné (ou de toute nouvelle personne représentant le syndicat) : lorsque le précédent syndic n'a pas communiqué au teneur du registre, le nom et les coordonnées du nouveau syndic, ce dernier peut demander la création d'un compte, s'il n'en possède pas, ou le rattachement de son compte (CCH : [R.711-6](#)),
- du syndic provisoire qui doit déclarer les données d'identification syndic qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci, lorsqu'il n'est pas confirmé dans ses fonctions de syndic par l'assemblée générale (CCH : [R.711-13 I](#)).

Dans le cas d'un renouvellement de mandat ou d'une prolongation d'une mission d'administration provisoire, le syndic ou l'administrateur provisoire en informe le teneur du registre au plus tard dans un délai d'un mois suivant la fin du précédent mandat ou de la précédente mission (CCH : [R.711-7](#)).

Procédure de déclaration dématérialisée

L'ensemble de la procédure d'immatriculation ou de mise à jour des données est réalisée de façon dématérialisée auprès du teneur du registre via un [site Internet](#).

Le télédéclarant (syndic, notaire, mandataire ad hoc, administrateur provisoire, .../ CCH : R.711-1) effectue l'immatriculation initiale du syndicat ou la mise à jour des données après avoir obtenu un compte auprès du teneur du registre ou avoir rattaché son compte à la copropriété lorsqu'il en détient un.

Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données sont dématérialisées (CCH : [L.711-4 III](#)).

Création ou rattachement de compte (CCH : [R.711-2](#) et [R.711-3](#) /arrêté du 10.10.16 : art. 3, 4, annexe 1 à 3)

Pour pouvoir procéder aux démarches d'immatriculation, le télédéclarant doit obtenir un compte auprès du teneur du registre ou en demander le rattachement.

CRÉATION DE COMPTE

La création d'un compte de télédéclarant auprès du teneur du registre est obligatoire pour effectuer les formalités d'inscription au registre (CCH : [R.711-2](#)). À cette fin, les télédéclarants doivent fournir des éléments d'identification dont la liste et la nature sont définis à l'arrêté du 10 octobre 2016 :

- à l'annexe 1 pour les syndicats, selon qu'il s'agisse d'un professionnel (syndic soumis à la loi Hoguet, administrateur provisoire, ou organisme d'HLM) ou d'un syndicat non-professionnel (bénévole en particulier) ;
- à l'annexe 2 pour les notaires.

Le teneur du registre accorde au demandeur un accès sécurisé au compte nouvellement créé selon des conditions et modalités définies par arrêté du 10 octobre 2016.

Le compte d'un télédéclarant qui n'a réalisé aucune des formalités prévues par la loi pendant une période de douze mois consécutifs est supprimé.

RATTACHEMENT DE COMPTE (CCH : [R.711-3](#) / ARRÊTÉ DU 10.10.16 : ART. 4 ET ANNEXE 3)

Lorsqu'il possède déjà un compte de télédéclarant, le syndicat ou l'administrateur provisoire doivent avoir obtenu le rattachement de leur compte de télédéclarant à la copropriété avant de déclarer des informations auprès du registre (CCH : [R.711-4](#) à [R.711-8](#) et [R.711-13](#)).

Pour les copropriétés existantes au 1^{er} janvier 2017, ce rattachement est effectué automatiquement par le teneur du registre.

L'arrêté du 10 octobre 2016 énumère les informations et pièces fournies par les demandeurs pour justifier de leur qualité de représentant légal du syndicat (arrêté du 10.10.16 : art. 4 et annexe 3). Il s'agit :

- de la date de début et de fin de mandat du syndicat ou de l'administrateur provisoire (arrêté du 10.10.16 : art. 4 I et annexe 3) ;
- du contrat de syndicat signé par le représentant du syndicat de copropriétaires et par celui du syndicat ou du procès-verbal d'assemblée générale signé le désignant comme syndicat de la copropriété, ou à défaut de la copie certifiée conforme dudit procès-verbal ;
- dans le cas d'une gestion en syndicat coopératif, du procès-verbal signé ou certifié conforme de

l'assemblée générale désignant les membres du conseil syndical et, du procès-verbal signé ou certifié conforme du conseil syndical ayant élu en son sein le syndic ;

- de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire.

Les données contenues dans ces pièces justificatives sont utilisées ou exploitées par l'ANAH exclusivement à des fins du contrôle (CCH : R.711-4 à R.711-6 / arrêté du 10.10.16 : art. 4 II).

Dépôt du dossier d'immatriculation (CCH : [R.711-8](#) et suivants)

Une fois son compte créé ou rattaché, le télédéclarant peut effectuer les démarches d'immatriculation auprès du registre national pour le(s) syndicat(s) qu'il représente. La liste des informations et documents à communiquer varie selon qu'il s'agisse de la déclaration initiale ou de l'actualisation annuelle (cf. § [Informations à télédéclarer et délai](#)).

Les déclarations sont réalisées au moyen d'un formulaire mis en ligne sur le site internet du registre, ou par la transmission de fichiers d'un format conforme aux spécifications d'un cahier des charges défini par l'arrêté du 10 octobre 2016 (art. 6 et annexe 8) et mis à disposition sur le [site internet](#) du registre (CCH : R.711-8). L'ensemble de ces données ainsi que les attestations délivrées par le teneur du registre mentionnant l'accomplissement des formalités d'immatriculation, constitue le dossier d'immatriculation du syndicat (CCH : [R.711-8](#)).

Informations à télédéclarer et délai

Le télédéclarant qui procède à l'immatriculation initiale du syndicat est par principe le syndic. Toutefois, lors de la mise en copropriété d'un immeuble et en cas de vente de lot(s), le notaire peut intervenir pour inscrire la copropriété au registre national.

LORS DE L'IMMATRICULATION INITIALE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE (CCH : [L.711-2](#) ET [R.711-9](#) / ARRÊTÉ DU 10.10.16 : ART. 5, ANNEXE 4 ET 5)

L'immatriculation initiale du syndicat est réalisé par le télédéclarant qui communiquer au teneur du registre par voie dématérialisée, les informations et/ou documents suivants (CCH : [L.711-2 II](#) et [R.711-9](#)) :

- **des données d'identification** : le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété¹ ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic, ainsi que les éléments nécessaires à la caractérisation de son statut juridique ;
- **des données financières**, c'est-à-dire des informations relatives à l'exercice comptable, au montant du budget prévisionnel, aux provisions pour travaux, aux dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, au nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette

excède 300 euros (arrêté du 10.10.16 : art. 5 al.2), à la présence d'employés du syndicat s'il y en a. Ces informations financières déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale. Les syndicats de copropriétaires de moins de dix lots principaux (logements, commerces, bureaux) avec un budget prévisionnel inférieur à 15 000 € sur les trois dernières années (loi du 10.7.65 : art. 14-3 al. 2) ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés ;

- **des données sur le bâti** issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global¹ lorsque le teneur du registre ne les a pas reçues des services fiscaux. Ces données portent sur le nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, le nombre d'ascenseurs, la période de construction et la nature du chauffage de l'immeuble ;
- **des informations sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété**, comme la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire, l'existence de mesures de sauvegarde (CCH : [L.615-6](#)), d'un arrêté ou d'une injonction pris en vertu du code de la santé publique ([L.1331-24](#), [L.1331-26](#), [L.1331-26-1](#), [L.1334-2](#) ou [L.1334-16](#)) ou du code de la construction et de l'habitation ([L.511-2](#), [L.511-3](#), [L.129-2](#), [L.129-3](#) ou [L.129-4-1](#)).

La définition et le format des données demandées sont précisés par l'annexe 4 de l'arrêté du 10 octobre 2016 (CCH : [R.711-9 IV](#) et [R.711-21](#)).

Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de l'obligation d'immatriculation (cf. § [Entrée en vigueur](#)), l'exercice comptable du syndicat des copropriétaires soumis à l'obligation d'immatriculation n'est pas achevé et qu'il s'agit de son premier exercice comptable, certaines des données à transmettre au registre national ne sont pas requises pour l'immatriculation initiale. La liste de ces données est précisée par l'annexe 5 de l'arrêté du 10 octobre 2016 (CCH : [R.711-9 V](#)).

[LORS DE L'IMMATRICULATION INITIALE D'UN IMMEUBLE MIS EN COPROPRIÉTÉ \(CCH : R.711-11 ET R.711-13 / ARRÊTÉ DU 10.10.16 : ART. 5 ET ANNEXE 7\)](#)

À l'occasion de l'immatriculation d'un immeuble mis en copropriété, le notaire transmet obligatoirement au teneur du registre les données d'identification du syndicat (nom, adresse, date de création du syndicat, nombre et nature des lots¹, nom du syndic le cas échéant). Les autres informations (caractérisation du statut juridique, données financières et sur le bâti, ...) sont également transmises lorsque le notaire en dispose (CCH : [R.711-11 I](#)).

Ces démarches doivent être accomplies en même temps que les formalités de publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division (à compter de la date d'entrée en vigueur / cf. § [Entrée en vigueur](#)).

Lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic

provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'assemblée générale dans ses fonctions de syndic, déclare les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Lorsque le syndic désigné effectue la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires, le teneur du registre vérifie la conformité de la demande avec les informations déclarées par le syndic provisoire.

Si le rattachement est contesté par le syndic provisoire ou toute personne qui y a intérêt, le teneur du registre peut demander des pièces justificatives dont la liste est définie par l'arrêté du 10 octobre 2016 (annexe 7)

En cas d'irrégularité, le teneur du registre annule le rattachement, et le cas échéant, supprime les déclarations indûment réalisées.

Le syndic déclare les données d'identification de la copropriété et celles sur le bâti lorsque le notaire n'a pu les transmettre au registre (CCH : [R.711-9 I et III](#)).

LORS DE LA DÉCLARATION ANNUELLE (CCH : [R.711-10](#))

Chaque année, le télédéclarant (syndic ou administrateur provisoire) met à jour les informations détenues dans le registre nationale afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés, ...).

Il effectue la déclaration annuelle des données financières dans les deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Si le contenu des autres informations change, elles sont actualisées au même moment que la déclaration annuelle des informations financières, c'est-à-dire dans les deux mois suivant la tenue de l'assemblée.

Dans le cas de l'immatriculation d'office lors de la vente d'un lot de copropriété (CCH : [L.711-4](#)), le notaire transmet au teneur du registre les données d'identification du syndicat (nom, adresse, date de création du syndicat, nombre et nature des lots¹), ainsi que le nom et les coordonnées du syndic lorsque celui-ci a été désigné. Les autres informations (caractérisation du statut juridique, données financières et sur le bâti, ...) sont également transmises au teneur du registre par le notaire lorsqu'elles figurent dans les documents annexés à la promesse de vente (CCH : [R.711-11 II](#)).

Lors de la vente de lot(s) de copropriété (CCH : [R.711-14](#))

Lorsqu'une immatriculation d'office a été effectuée par le notaire au moment de la vente de lot(s), le teneur du registre met en demeure le syndic, si celui-ci est désigné, de déclarer les données que le notaire n'a pu déclarer au registre.

Le syndic ne déclare toutefois les informations financières ([CCH : R.711-9 II](#)) que si les comptes de l'exercice clos précédant sa désignation ont été approuvés. En cas d'absence de représentant légal

au moment de l'immatriculation d'office, le syndic désigné ou l'administrateur provisoire nommé ultérieurement procède, dans un délai d'un mois à compter de sa désignation, à la création ou au rattachement de son compte au syndicat ([CCH : R.711-6](#)).

Justificatifs d'immatriculation et d'actualisation

La procédure d'immatriculation et d'actualisation du syndicat donne lieu à la délivrance par le teneur du registre d'un numéro et d'une attestation confirmant que le syndic, ou la personne qui a procédé aux formalités a satisfait à l'obligation légale.

DÉLIVRANCE D'UN NUMÉRO (CCH : [R.711-12](#))

À l'issue de la déclaration initiale d'immatriculation, le teneur du registre attribue un numéro d'immatriculation au syndicat de copropriétaires.

DÉLIVRANCE D'UNE ATTESTATION (CCH : [R.711-15](#))

La procédure de télédéclaration s'achève une fois que le télédéclarant a reçu, pour chacune des formalités (immatriculation initiale et actualisation), un courrier électronique l'informant des suites données à sa déclaration ainsi qu'une attestation du teneur du registre indiquant que l'auteur de la télédéclaration a satisfait à l'obligation d'immatriculation initiale du syndicat de copropriétaires ou à l'obligation de mise à jour annuelle du dossier d'immatriculation.

Le teneur du registre porte au dossier d'immatriculation la date et l'heure de la dernière modification.

Conservation des données télédéclarées (CCH : [R.711-15](#) / arrêté du 10.10.16 : art. 7)

Les données d'identification, celles sur le bâti et l'attestation d'immatriculation initiale de la copropriété sont conservées sans limite de durée.

En cas de disparition du syndicat, les données ainsi que l'attestation d'immatriculation initiale sont conservées pendant une durée maximale de trois ans après la date de déclaration de disparition du syndicat.

Les autres informations déclarées auprès du registre national et les attestations de mise à jour du dossier d'immatriculation sont conservées dans le système d'information du registre national pendant cinq ans à compter de leur inscription au registre ou de l'établissement de l'attestation.

La durée de conservation des pièces justificatives communiquées pour une demande de rattachement de compte et celles produite en cas de contestation du rattachement est de six mois à compter de leur transmission.

Accès aux données du registre national (CCH : L.711-3, R.711-16 et R.711-17)

Les modalités de consultation des données et notamment les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées auprès du teneur du registre, le délai maximal de réponse à ces demandes ainsi que, le cas échéant, les modalités de couverture des coûts occasionnés par ces demandes sont définis par l'arrêté du 10 octobre 2016.

Personnes ayant accès aux données (CCH : L.711-3, R.711-16 et R.711-17/ arrêté du 10.10.16 : art. 8 à 11)

Les personnes ayant accès aux données du registre d'immatriculation sont limitativement énumérées par le décret du 26 août 2016. Ces dernières peuvent obtenir tout ou partie des données déclarées auprès du registre. Il s'agit :

- **de l'État** (CCH : [L.711-3](#)) et **des établissements publics de l'État** chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (CCH : [R.711-16](#)), pour toutes les données détenues par le registre national,
- **des collectivités territoriales et de leurs groupements** lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (CCH : [L.711-3](#) et [R.711-16](#)) : l'accès aux données est limité aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent,
- **des syndicats** en cours de mandat (CCH : [R.711-3](#)) et **des administrateurs provisoires** (CCH : [R.711-16](#)) qui ont accès à l'ensemble des données portées au registre relatives aux syndicats de copropriétaires dont ils sont les représentants légaux et pour lesquels ils ont obtenu le rattachement de compte (cf. ci-dessus / CCH : [R.711-3](#) / arrêté du 10.10.16 : art. 8 al 1^{er}),
- **des notaires** qui ont accès aux données d'identification (nom, adresse, date de création, nombre et nature des lots et nom du syndic / CCH : L.711-2 II 1°) pour tous les syndicats de copropriétaires (CCH : [R.711-16](#) / arrêté du 10.10.16 : art. 8 al 2),
- **de toute personne à partir du 1^{er} juillet 2017**, pour une partie des données d'identification des copropriétés immatriculées (nom, adresse, date de création) qui sont librement consultables ou téléchargeables sans formalités préalables selon les modalités précisées par l'arrêté du 10 octobre 2016 (art. 10 / CCH : [R.711-17](#) et [R.711-21](#)). Les données sont transmises par téléchargement sur la plate-forme ouverte des données publiques françaises ou par consultation de l'annuaire des copropriétés disponible sur le site internet du registre des copropriétés.
Par ailleurs, l'Anah met à disposition du public sur le site internet du registre des copropriétés des

données statistiques ne permettant pas l'identification des copropriétés (arrêté du 10.10.16 : art. 10).

Demande d'accès aux données (arrêté du 10.10.16 : art. 9)

Les demandes d'accès aux données sont formulées auprès de l'Anah.

Pour les établissements publics de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, la demande d'accès doit préciser la qualité du demandeur, le périmètre géographique de leur intervention et la finalité de l'utilisation des données. Ces derniers s'engagent à réutiliser les données conformément aux règles générales d'utilisation des données publiques définies dans la loi du 17 juillet 1978 (loi CADA).

L'Anah donne accès, gratuitement, aux informations dans un délai maximum d'un mois soit en fournissant un fichier, soit en fournissant un accès sécurisé avec un identifiant personnel et un mot de passe.

Droits d'accès, de rectification et d'opposition (arrêté du 10.10.16 : art. 12 et 13)

Les droits d'accès et de rectification prévus dans le cadre de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 (art. 39 et 40) s'exercent auprès de l'Anah.

Le droit d'opposition permettant notamment à toute personne de refuser, le traitement des données pour des motifs légitimes (loi du 6.1.78 : art. 38) ne s'applique pas au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

Enregistrement de toute modification des données (arrêté du 10.10.16 : art. 11)

Toute modification des données contenues dans le traitement automatisé fait l'objet d'un enregistrement comprenant l'identification de l'utilisateur, la date, l'heure et la nature de l'intervention dans ledit traitement. Les informations relatives à cet enregistrement sont conservées pendant cinq ans.

Formalités spécifiques

Le télédéclarant est le représentant légal de la copropriété (sauf défaillance du syndic ou mise en

copropriété). Il effectue à ce titre l'immatriculation initiale et l'actualisation des données pour le compte de la copropriété. En cas de changement de syndic, de nomination d'un administrateur provisoire ou lors de l'achèvement de sa mission par exemple, la répartition des tâches à accomplir auprès du teneur entre l'ancien et le nouveau représentant de la copropriété sont précisées par le décret du 26 août 2016.

Formalités accomplies par le syndic sortant (CCH : [R.711-4](#) et [R.711-5](#))

Le syndic doit informer le teneur du registre de la fin de son mandat dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'assemblée générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le télédéclarant doit indiquer l'identité et les coordonnées du nouveau syndic ou de l'administrateur provisoire. Il doit également transmettre les informations relatives à la mise à jour annuelle si les comptes ont été approuvés lors de la même assemblée générale au cours de laquelle le nouveau syndic a été désigné (CCH : [R.711-4](#)).

Le syndic sortant ne peut pas communiquer d'autres informations que ces dernières (CCH : R.711-5). S'il transmet des informations financières après la fin de son mandat ou de sa mission, celles-ci ne seront inscrites au registre qu'après confirmation par son successeur de leur conformité aux comptes approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic sortant conserve toutefois la faculté de consulter les données jusqu'à la réalisation du rattachement du nouveau représentant légal au syndicat de copropriétaires, ou au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de son mandat ou de sa mission.

En cas de dissolution de la copropriété, son dernier représentant légal peut en outre déclarer les informations relatives à cette dissolution (cf. § "[Disparition du syndicat de copropriétaires](#)").

Formalités accomplies par le syndic entrant (CCH : [R.711-4](#) et [R.711-6](#))

Le nouveau syndic doit effectuer la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI, ...).

Le teneur du registre doit procéder au changement de rattachement et informer le nouveau représentant légal du syndicat de copropriétaires et son prédécesseur de la date où celui-ci prend effet. En cas d'irrégularité, constatée d'office ou suite à la contestation du changement de rattachement par le syndic sortant ou toute personne qui y a intérêt, le teneur du registre rejette la demande de rattachement (CCH : [R.711-4](#)).

Lorsqu'à l'occasion du changement de représentant légal d'une copropriété immatriculée, les données d'identification et les coordonnées du nouveau représentant légal n'ont pu être déclarées par son prédécesseur, le nouveau représentant légal doit accomplir les formalités auprès du teneur du registre (cf. § [création ou rattachement de compte](#)). À cet effet, il doit adresser au teneur du registre le numéro

d'immatriculation du syndicat de copropriétaires qu'il représente ainsi que la preuve de sa qualité à représenter la copropriété (informations et justificatifs définis par l'arrêté du 10 octobre 2016 (CCH : [R.711-6](#)).

Disparition du syndicat de copropriétaires (CCH : [R.711-18](#) à [R.711-21](#) /arrêté du 10.10.16 : art. 5 et annexe 6

La mention de la disparition de la copropriété (scission, division prononcée par le juge, expropriation, ...) doit être portée au registre d'immatriculation. Le décret du 26 août 2016 précise l'identité de la personne qui doit réaliser cette formalité et les modalités. Les pièces à joindre pour justifier de la disparition du syndicat figure à l'annexe 6 de l'arrêté du 10 octobre 2016 (art. 5).

Dans le cas d'une **scission de copropriété** (loi du 10.7.65 : art. 28), le syndic du syndicat de copropriétaires initial, ou à défaut le notaire, déclare la mention "syndicat de copropriétaires dissous suite à une division" ainsi que la date de l'assemblée spéciale où la décision a été adoptée, dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision est devenue définitive (CCH : [R.711-18](#)).

Dans le cas d'une **division du syndicat de copropriétaires prononcée par le juge** du fait de l'impossibilité de rétablir autrement la gestion et le fonctionnement de ce dernier (loi du 10.7.65 : art. 29-8 2°), l'administrateur provisoire doit faire porter auprès du registre national d'immatriculation la mention "syndicat de copropriétaires dissous suite à une division". Cette information doit intervenir dans le délai d'un mois suivant la date de décision du juge. Pour chacun des syndicats de copropriétaires issus de cette division, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier son état descriptif de division et son règlement de copropriété effectue la déclaration d'immatriculation dans un délai de deux mois à compter de cette publication (CCH : [R.711-18](#)).

Dans le cas d'une **expropriation pour cause d'utilité publique** (code de l'expropriation : L.221-2) entraînant la dissolution du syndicat de copropriétaires, le dernier représentant légal de la copropriété doit déclarer au registre la mention "syndicat de copropriétaires dissous suite à expropriation" (CCH : [R.711-19](#)).

Dans le cas où le dernier représentant légal est un administrateur provisoire désigné lorsque l'équilibre financier est gravement compromis (loi du 10.7.65 : art. 29-1 I), ce dernier doit réaliser cette déclaration au plus tard, à la date à laquelle le juge met fin à sa mission d'administrateur provisoire (CCH : [R.711-19](#)).

Dans le cas où le dernier représentant légal est un syndic, il réalise la déclaration un mois au plus tard après l'expropriation du dernier lot de copropriété (CCH : [R.711-19](#)).

Dans les situations autres que celles mentionnées ci-dessus et emportant disparition du statut de copropriété, le dernier syndic en place, ou, à défaut pour le dernier syndic d'y avoir procédé, le notaire

chargé de la dernière transaction immobilière aboutissant à la disparition du syndicat de copropriétaires, déclare la mention “syndicat de copropriétaires dissous” et la date de disparition du statut de copropriété (CCH : [R.711-20](#)).

Les définitions, procédures et modalités techniques de déclaration, de consultation et de conservation des données seront définies par arrêté (CCH : [R.711-21](#)).

Sanctions du défaut d'immatriculation (CCH : L.711-5 et L.711-6)

Le défaut d'immatriculation et de mise à jour par le syndic auprès du teneur du registre emporte plusieurs conséquences.

D'une part, le syndicat de copropriétaires est privé de la possibilité de bénéficier des subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics (CCH : [L.711-6](#)).

Le syndic encourt, d'autre part, des sanctions financières après réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le teneur du registre, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt. Une astreinte d'un montant maximum de 20 € par lot et par semaine jusqu'à la complète transmission et actualisation des données, peut lui être appliquée lorsque la mise en demeure est restée infructueuse pendant un mois. L'astreinte ne peut être facturée aux copropriétaires sauf si le syndic n'a pas été rémunéré pour l'exercice de son mandat (CCH : L.711-6).

Enfin, lors de la vente d'un lot de copropriété, le numéro d'immatriculation du lot de copropriété doit être obligatoirement mentionné dans l'acte par le notaire chargé de son établissement. En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires (CCH : [L.711-5](#)). 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.

Entrée en vigueur

L'obligation d'immatriculation initiale et de mise à jour entre en vigueur selon le calendrier suivant² :

- à partir du 31 décembre 2016, pour les syndicats de plus de deux cent lots,
- à partir du 31 décembre 2017, pour les copropriétés moyennes (entre 50 et 200 lots),
- à partir du 31 décembre 2018, pour les autres (moins de 50 lots).

Les obligations pour les immeubles neufs et mis en copropriété entrent en vigueur à partir du 31 décembre 2016 dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots (loi du 24.3.14 : [art. 53 III](#)).

2 - Le projet de loi "Égalité et citoyenneté" (art. 33 bis F) prévoit la prise en compte des lots principaux (logements, bureaux, commerces) pour déterminer la date d'entrée en vigueur (actuellement, tous les lots sont comptabilisés, y compris les caves, emplacements de stationnement, ...).