

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires

NOR : LHAL1513930D

Publics concernés : *syndics de copropriété (professionnels, bénévoles, coopératifs), administrateurs provisoires, notaires, syndicats de copropriétaires, copropriétaires, services de l'Etat et des établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, services des collectivités locales et leurs groupements, public.*

Objet : *registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance de leurs dysfonctionnements, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a instauré un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires qui administrent des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation. Elle assortit cette obligation d'immatriculation d'une obligation de fournir des informations relatives à l'identification de chaque syndicat de copropriétaires, à son mode de gouvernance, aux procédures administratives et judiciaires éventuellement dressées à son encontre, à l'état de son bâti, ainsi qu'à la tenue de ses comptes annuels. La loi prévoit enfin que les formalités soient entièrement dématérialisées.*

Le décret fixe les principes d'accès au registre par les syndics, les administrateurs provisoires et les notaires qui vont effectuer les déclarations d'immatriculations initiales et les mises à jour annuelles des données. Il précise les objectifs encadrant la définition des grandes rubriques de données à porter au registre par les télé déclarants. Il expose les conditions de consultation des données portées au registre par les représentants légaux des syndicats de copropriétaires, les notaires, les services de l'Etat et des établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, les services des collectivités locales et leurs groupements, ainsi que par le public.

Références : *les articles R. 711-1 à R. 711-21 du code de la construction et de l'habitation, créés par le présent décret pour l'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, peuvent être consultés sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 711-1 à L. 711-7 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L. 221-2 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 300-2 et L. 312-1 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, notamment son article 11 (4°, a) ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 53 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la délibération n° 2016-064 du 17 mars 2016 de la Commission nationale de l'informatique et des libertés ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le code de la construction et de l’habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :

« *LIVRE VII*

« *IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ*

« *TITRE I^{er}*

« *IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ*

« *CHAPITRE unique*

« *De l’immatriculation des syndicats de copropriétaires*

« *Section 1*

« *Des modalités d’immatriculation*

« *Art. R. 711-1.* – Les télédéclarants, personnes physiques ou morales qui peuvent saisir par voie dématérialisée des données dans le registre d’immatriculation, sont :

« 1^o Les syndics en exercice dans la copropriété ;

« 2^o Les mandataires *ad hoc* désignés par le juge en application de l’article 29-1B de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 ;

« 3^o Les administrateurs provisoires désignés par le président du tribunal de grande instance dans les conditions prévues par l’article 47 du décret n^o 67-223 du 17 mars 1967 ;

« 4^o L’ancien représentant légal de la copropriété, dans les conditions fixées à l’article R. 711-6 ;

« 5^o Les syndics provisoires, dans les conditions fixées à l’article R. 711-13 ;

« 6^o Les notaires, dans les conditions fixées au I de l’article L. 711-4 et à l’article L. 711-5.

« *Art. R. 711-2.* – La création d’un compte de télédéclarant auprès du teneur du registre est obligatoire afin d’effectuer les formalités prévues au présent chapitre. A cette fin, les télédéclarants mentionnés à l’article R. 711-1 doivent fournir des éléments d’identification dont la liste et la nature sont définis par arrêté du ministre chargé du logement.

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

« Le compte d’un télédéclarant qui n’a réalisé aucune des formalités mentionnées aux articles R. 711-3 et suivants pendant une période de douze mois consécutifs est supprimé.

« *Art. R. 711-3.* – Un syndic ou un administrateur provisoire disposant d’un compte de télédéclarant ne peut saisir des informations pour une copropriété dont il a la charge, sans que le teneur du registre n’ait au préalable procédé au rattachement de son compte de télédéclarant à cette copropriété suivant l’une des procédures mentionnées aux articles R. 711-4 à R. 711-8 et R. 711-13.

« La première demande d’immatriculation des syndicats de copropriétaires créés avant le 1^{er} janvier 2017 emporte demande simultanée de rattachement à son compte par le syndic ou l’administrateur provisoire.

« L’arrêté prévu à l’article R. 711-21 fixe les informations et pièces justificatives fournies par les demandeurs pour justifier de leur qualité de représentant légal du syndicat.

« *Art. R. 711-4.* – Lorsque son mandat n’est pas renouvelé par l’assemblée générale des copropriétaires ou qu’il y est mis fin par la nomination d’un administrateur provisoire, le syndic informe le teneur du registre de la fin de son mandat dans le délai d’un mois à compter de la cessation de ses fonctions.

« Il indique l’identité et les coordonnées du nouveau syndic ou de l’administrateur provisoire et transmet au teneur du registre, si les comptes ont été approuvés lors de cette même assemblée générale, les informations relatives à la mise à jour annuelle mentionnée à l’article R. 711-10.

« Le nouveau syndic effectue 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.

« Le teneur du registre procède au changement de rattachement et informe 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.

« *Art. R. 711-5.* – Un syndic, après la fin de son mandat, ou un administrateur provisoire, après la fin de sa mission, ne peut transmettre au teneur du registre que les informations mentionnées aux deux premiers alinéas de l’article R. 711-4.

« S’il transmet au teneur du registre les informations financières mentionnées au II de l’article R. 711-9 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.

« Il 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.

« Le dernier représentant légal d'un syndicat de copropriétaires dissous peut, en outre, déclarer les informations relatives à la dissolution prévues à la section 4.

« *Art. R. 711-6.* – Lorsque à l'occasion du changement de représentant légal d'un syndicat de copropriétaires immatriculé, les données d'identification et les coordonnées du nouveau représentant légal n'ont pu être déclarées par son prédécesseur, le nouveau représentant légal, s'il ne possède pas de compte de télédéclarant, demande la création du compte mentionné à l'article R. 711-2 et procède à la demande de rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires qu'il représente, les informations et les justificatifs prévus par l'arrêté pris en application de l'article R. 711-3.

« *Art. R. 711-7.* – 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.

« Section 2

« *Le dossier d'immatriculation de la copropriété*

« *Art. R. 711-8.* – Le dossier d'immatriculation de la copropriété est constitué des données déclarées par les télédéclarants, ainsi que des attestations délivrées par le teneur mentionnées à l'article R. 711-15.

« 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 approuvé par arrêté pris par le ministre chargé du logement et mis à disposition sur le site internet du registre.

« *Art. R. 711-9.* – I. – Lors de l'immatriculation initiale, le syndic ou l'administrateur provisoire déclare au registre les informations mentionnées au II de l'article L. 711-2 ainsi que les éléments nécessaires à la caractérisation de son statut juridique.

« II. – Les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat mentionnées au 1° du III de l'article L. 711-2 sont les informations relatives à l'exercice comptable, le montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède un seuil fixé par arrêté du ministre chargé du logement, la présence d'employés du syndicat s'il y en a. Les informations financières déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale.

« Les syndicats de copropriétaires relevant du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

« III. – Les données essentielles relatives au bâti mentionnées au 2° du III de l'article L. 711-2 sont 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.

« IV. – La définition et le format des données demandées sont précisés par l'arrêté prévu à l'article R. 711-21.

« V. – Lorsque à la date prévue par le I de l'article 53 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, 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 mentionnées au II, dont la liste est précisée par arrêté, ne sont pas requises pour l'immatriculation initiale.

« *Art. R. 711-10.* – Le syndic ou l'administrateur provisoire procède à la déclaration annuelle des informations mentionnées au II de l'article R. 711-9 dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle le compte de l'exercice clos ont été approuvés.

« Les autres informations mentionnées à l'article R. 711-9 sont actualisées par le représentant légal en exercice, au moment de la déclaration annuelle des informations financières, si leur contenu change.

« *Art. R. 711-11.* – I. – Lors de l'immatriculation des immeubles mis en copropriété, le notaire transmet au teneur du registre les informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 711-2 et, s'il en dispose, les autres informations mentionnées au I et au III de l'article R. 711-9 ainsi que les données d'identification du syndic provisoire.

« II. – Dans le cas de l'immatriculation d'office prévue à l'article L. 711-4, le notaire transmet au teneur du registre les informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 711-2, les coordonnées du syndic lorsque celui-ci a été désigné et, lorsqu'elles figurent dans les documents annexés à la promesse de vente, les autres informations mentionnées au I et III de l'article R. 711-9.

« *Art. R. 711-12.* – A l'issue de la déclaration initiale d'immatriculation effectuée en application des dispositions des articles R. 711-9 et R. 711-11, le teneur du registre attribue un numéro d'immatriculation au syndicat de copropriétaires concerné.

« *Art. R. 711-13.* – I. – 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.

« II. – Si le rattachement est contesté par le syndic provisoire ou toute personne qui y a intérêt, le teneur du registre demande les pièces justificatives mentionnées au dernier alinéa de l'article R. 711-3. En cas d'irrégularité, le teneur du registre annule le rattachement, et le cas échéant, supprime les déclarations indûment réalisées.

« III. – Le syndic déclare les données mentionnées au I et au III de l'article R. 711-9 que le notaire n'a pu déclarer au registre.

« Art. R. 711-14. – Lorsqu'une immatriculation d'office a été effectuée par le notaire, le teneur du registre met en demeure le syndic, si celui-ci est désigné, de déclarer les données mentionnées aux articles R. 711-2 et R. 711-3 que le notaire n'a pu déclarer au registre. Le syndic ne déclare toutefois les informations mentionnées au II de l'article R. 711-9 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, aux formalités mentionnées à l'article R. 711-6.

« Art. R. 711-15. – Le teneur du registre porte au dossier d'immatriculation la date et l'heure de la dernière modification.

« Les télédéclarants reçoivent, pour chacune des formalités prévues aux sections 1 et 2 du présent chapitre, un courrier électronique les informant des suites données à leur déclaration ainsi qu'une attestation lorsque cette déclaration a donné lieu à une inscription des informations communiquées au registre. Ce dernier document atteste 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.

« Les données déclarées en application de l'article L. 711-2 sont conservées dans le système d'informations pendant une durée de cinq ans à compter de leur inscription au registre, à l'exception des informations mentionnées au 1° du II et au 2° du III de cet article qui sont conservées sans limite de durée sauf en cas de disparition du syndicat. Dans ce cas, les données sont conservées pendant une durée maximale de trois ans après la date de déclaration de disparition du syndicat.

« Le teneur du registre est désigné par arrêté pris par le ministre chargé du logement.

« Section 3

« Consultation du registre

« Art. R. 711-16. – I. – Les syndics et les administrateurs provisoires 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 prévu à l'article R. 711-3.

« Les notaires ont accès aux informations mentionnées au 1° du II de l'article L. 711-2 pour l'ensemble des syndicats de copropriétaires.

« Les établissements publics de l'Etat chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ont accès à l'ensemble des données du registre relatives aux syndicats de copropriétaires.

« Les collectivités territoriales et leurs groupements, pour les besoins de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, ont accès, à leur demande, aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent.

« II. – L'arrêté mentionné à l'article R. 711-21 précise les modalités de consultation du fichier et définit 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.

« Art. R. 711-17. – Les informations prévues au 1° du II de l'article L. 711-2 sont librement consultables par le public, à l'exception du nom du syndic et du nombre de lots de la copropriété.

« Les données mises à la disposition du public sont consultables ou téléchargeables sans formalités préalables et selon des modalités précisées par l'arrêté prévu à l'article R. 711-21.

« Section 4

« Disparition du syndicat de copropriétaires

« Art. R. 711-18. – Dans le cas d'une division de la propriété entraînant la création de syndicats séparés telle que le prévoit l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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.

« Dans le cas d'une division du syndicat de copropriétaires telle que prévue au 2° du I de l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'administrateur provisoire déclare la mention "syndicat de copropriétaires dissous suite à une division", dans un délai d'un mois suivant la date de décision du juge.

« Pour chacun des syndicats de copropriétaires issus de la 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.

« *Art. R. 711-19.* – Dans le cas d’une expropriation pour cause d’utilité publique telle que mentionnée à l’article L. 221-2 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique et entraînant la dissolution du syndicat de copropriétaires, son dernier représentant légal déclare au registre la mention “syndicat de copropriétaires dissous suite à expropriation”.

« Dans le cas où le dernier représentant légal est un administrateur provisoire désigné en vertu du dernier alinéa du I de l’article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il réalise cette déclaration au plus tard, à la date à laquelle le juge met fin à sa mission d’administrateur provisoire.

« 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.

« *Art. R. 711-20.* – Dans les situations autres que celles mentionnées aux articles de la présente section 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.

« *Art. R. 711-21.* – Un arrêté pris par le ministre chargé du logement précise les définitions, procédures et modalités techniques de déclaration, de consultation et de conservation des données nécessaires à l’application des dispositions du présent chapitre. »

Art. 2. – La ministre du logement et de l’habitat durable est chargée de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 août 2016.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l’habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE