

# Les syndicats bénévoles et les syndicats coopératifs

Vous êtes syndic bénévole ? Pourquoi et comment procéder à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires ?

Le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires a été mis en place pour faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements. Ainsi, si votre copropriété est à destination partielle ou totale d'habitation, vous êtes tenu d'immatriculer votre copropriété.

La démarche d'inscription du syndicat des copropriétaires et la mise à jour annuelle de ses informations auprès du registre sont gratuites mais vous pouvez en tant que syndic bénévole être rémunéré lorsqu'un contrat de syndic a été signé.

Un calendrier a été mis en place pour immatriculer les syndicats de copropriétaires, mais sachez que vous pouvez le faire dès à présent. Ainsi, les copropriétés comportant plus de 200 lots principaux devront être immatriculées avant le 31 décembre 2016, les copropriétés de 50 à 200 lots principaux devront l'être avant le 31 décembre 2017, et avant le 31 décembre 2018 pour les autres.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires s'effectue sur un registre tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour se faire, il vous suffit de créer un compte sur le site internet dédié : [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

En tant que représentant légal de la copropriété, vous devrez saisir les informations concernant votre identité (civilité, nom, prénom), votre adresse électronique, votre numéro de téléphone, ainsi que votre adresse postale.

Une fois ces données saisies, vous recevrez un courrier électronique pour définir un mot de passe. Une fois le mot de passe défini, un code d'activation vous est adressé par courrier postal à l'adresse indiquée.

Une fois que votre compte est activé, vous devrez joindre le contrat de syndic ou le procès-verbal d'assemblée générale, justifiant que vous êtes le représentant légal de la copropriété.

Il faudra ensuite renseigner les données suivantes dans le formulaire :

- Les informations relatives à l'identification de la copropriété (nom, adresse, références cadastrales, la date du règlement de copropriété, le statut juridique du syndicat des copropriétaires, le nombre et la nature des lots de copropriété.
  
- Les informations relatives aux procédures dont le syndicat fait éventuellement l'objet :

- Procédures judiciaires : nomination d'un mandataire ad hoc, d'un administrateur provisoire ou procédure de carence du syndicat
  - Procédures administratives : arrêtés prescrivant des travaux sur parties communes et pris au titre du code de santé publique ou du code de la construction et de l'habitation.
- Les données financières suivantes : la date de début et de fin de l'exercice comptable, la date de l'assemblée générale approuvant les comptes.  
A l'issue de chaque exercice comptable : certaines données résultant des annexes comptables : charges pour opérations courantes, pour travaux et opérations exceptionnelles, le montant des impayés par les copropriétaires ainsi que le nombre de copropriétaires en situation d'impayé (les copropriétés de moins de 10 lots avec un budget prévisionnel inférieur à 15 000 euros ne sont pas tenus de renseigner ces deux dernières données), le montant du fonds de travaux, la présence de personnels employés par le syndicat de copropriétaires.
- Les données relatives au bâti (la période de construction, le nombre de bâtiment et leur étiquette énergétique, le type de chauffage et l'énergie utilisée, le nombre d'ascenseurs).

Un numéro d'immatriculation est alors attribué à la copropriété, après contrôle de la demande d'immatriculation par l'Anah. Ce numéro d'immatriculation doit être mentionné dans la promesse ou l'acte de vente d'un lot de copropriété.

Plusieurs sanctions s'appliquent si vous ne procédez pas à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires et si vous n'effectuez pas la mise à jour des données. D'une part, l'Anah peut vous adresser une mise en demeure de procéder à l'immatriculation ou à la mise à jour des données. Vous avez alors un mois pour respecter cette obligation. Passé ce délai, l'Anah peut vous demander une astreinte, qui ne peut cependant pas être supérieure à 20 euros par lot et par semaine, elle court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données. Cette astreinte est répartie entre tous les copropriétaires. D'autre part, le syndicat de copropriétaires ne pourra pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017, toute personne pourra avoir accès aux données d'identification des copropriétés immatriculées (l'adresse de la copropriété, le nom du syndic, le nombre et la nature des lots...) ainsi qu'à des statistiques. En cas de projet immobilier, ces données permettront aux accédants à la propriété de localiser les copropriétés situées autour d'une adresse donnée, et d'avoir des renseignements sur le montant des charges ou encore sur l'étiquette énergétique

# Copropriétaire de copropriété organisée

Vous êtes copropriétaire ? Qu'est-ce que le registre d'immatriculation des copropriétés ?

Le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires a été mis en place pour faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements. Ainsi, si votre copropriété est à destination partielle ou totale d'habitation, le syndic est tenu d'immatriculer le syndicat des copropriétaires.

Un calendrier a été mis en place pour immatriculer les syndicats de copropriétaires, mais le syndic peut le faire dès à présent. Ainsi, les copropriétés comportant plus de 200 lots principaux devront être immatriculées avant le 31 décembre 2016, les copropriétés de 50 à 200 lots principaux devront l'être avant le 31 décembre 2017, et avant le 31 décembre 2018 pour les autres.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires s'effectue sur un registre tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour se faire, le syndic doit créer un compte sur le site internet dédié : [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

En tant que représentant légal de la copropriété, le syndic devra saisir les informations concernant son identité (civilité, nom, prénom), son adresse électronique, son numéro de téléphone, ainsi que son adresse postale.

Une fois que son compte est activé, il devra joindre le contrat de syndic ou le procès-verbal d'assemblée générale, justifiant qu'il est bien le représentant légal de la copropriété.

Le syndic renseigne ensuite un formulaire comportant des informations relatives à l'identification de la copropriété, aux procédures dont le syndicat fait l'objet, à la gestion et aux comptes du syndicat, ainsi qu'aux données essentielles relatives au bâti issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global.

Un numéro d'immatriculation est alors attribué à la copropriété, après contrôle de la demande d'immatriculation par l'Anah. Ce numéro d'immatriculation doit être mentionné dans la promesse ou l'acte de vente d'un lot de copropriété.

Si le syndic ne procède pas à cette immatriculation, une astreinte à son encontre peut être appliquée, son montant ne peut être supérieur à 20 euros par lot et par semaine de retard. De plus, le syndicat ne pourra pas bénéficier de subventions publiques s'il n'est pas immatriculé.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017, toute personne pourra avoir accès aux données d'identification des copropriétés immatriculées (l'adresse de la copropriété, le nom du syndic, le nombre et la nature des lots...) ainsi qu'à des statistiques. En cas de projet immobilier, ces données permettront aux accédants à la propriété de localiser les copropriétés situées autour d'une adresse donnée, et d'avoir des renseignements sur le montant des charges ou encore sur l'étiquette énergétique.

# Copropriétaire de copropriété désorganisée

Vous êtes copropriétaire ? Votre copropriété n'a pas de syndic ? Comment va s'organiser l'immatriculation du syndicat des copropriétaires ?

Le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires a été mis en place pour faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements. Ainsi, si votre copropriété est à destination partielle ou totale d'habitation, le syndic est tenu d'immatriculer le syndicat des copropriétaires.

Un calendrier a été mis en place pour immatriculer les syndicats de copropriétaires, mais le syndic peut le faire dès à présent. Ainsi, les copropriétés comportant plus de 200 lots principaux devront être immatriculées avant le 31 décembre 2016, les copropriétés de 50 à 200 lots principaux devront l'être avant le 31 décembre 2017, et avant le 31 décembre 2018 pour les autres.

L'immatriculation ne peut se faire lorsque la copropriété est dépourvue de syndic. Si tel est le cas, il faudra alors convoquer une assemblée générale afin de nommer un syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole (dans ce dernier cas, il doit obligatoirement être propriétaire d'un ou plusieurs lots ou fraction de lots dans la copropriété en question),

La copropriété peut être dépourvue de syndic pour plusieurs raisons :

- Si aucun syndic n'a été nommé alors que l'assemblée générale a été convoquée à cet effet : un ou plusieurs copropriétaires, le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble, peuvent saisir le président du tribunal de grande instance afin de nommer un syndic.
- Si aucune assemblée générale n'a été organisée, tout copropriétaire peut la convoquer afin de nommer un syndic.

Dans cette dernière hypothèse, vous pouvez donc convoquer l'assemblée générale afin de nommer un syndic. Il faudra bien veiller à convoquer tous les copropriétaires, au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale. La convocation doit comporter un certain nombre d'informations : la date, l'heure et le lieu de la réunion, l'ordre du jour détaillé des questions, ainsi que le ou les projets de contrat de syndic. Elle doit être remise à chaque copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou voie électronique (dans ce dernier cas, l'accord exprès du copropriétaire est requis) ou encore remise en main propre contre émargement.

Une fois le syndic nommé, il pourra procéder à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires s'effectue sur un registre tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Pour se faire, le syndic doit créer un compte sur le site internet dédié : [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

En tant que représentant légal de la copropriété, le syndic devra saisir les informations concernant son identité (civilité, nom, prénom), son adresse électronique, son numéro de téléphone, ainsi que son adresse.

Une fois que son compte est activé, il devra joindre le contrat de syndic ou le procès-verbal d'assemblée générale, justifiant qu'il est bien le représentant légal de la copropriété.

Le syndic renseigne ensuite un formulaire comportant des informations relatives à l'identification de la copropriété, aux procédures dont le syndicat fait l'objet, à la gestion et aux comptes du syndicat, ainsi qu'aux données essentielles relatives au bâti issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global.

Un numéro d'immatriculation est alors attribué à la copropriété, après contrôle de la demande d'immatriculation par l'Anah.

Si le syndic ne procède pas à cette immatriculation, une astreinte à son encontre peut être appliquée, son montant ne peut être supérieur à 20 euros par lot et par semaine de retard. De plus, le syndicat ne pourra pas bénéficier de subventions s'il n'est pas immatriculé.

Sachez que si votre copropriété n'est pas immatriculée, elle finira par l'être à terme. En effet, lors de la vente d'un lot de copropriété, le numéro d'immatriculation du syndicat doit être mentionné dans l'acte authentique. Lorsque la copropriété ne possède pas ce numéro d'immatriculation, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017, toute personne pourra avoir accès aux données d'identification des copropriétés immatriculées (l'adresse de la copropriété, le nom du syndic, le nombre et la nature des lots...) ainsi qu'à des statistiques. En cas de projet immobilier, ces données permettront aux accédants à la propriété de localiser les copropriétés situées autour d'une adresse donnée, et d'avoir des renseignements sur le montant des charges ou encore sur l'étiquette énergétique.

# Syndics professionnels

Vous êtes syndic professionnel ? Comment procéder à l'immatriculation d'une copropriété ?

Le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires a été mis en place pour faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements. Ainsi, si la copropriété que vous gérez est à destination partielle ou totale d'habitation, vous êtes tenu d'immatriculer le syndicat des copropriétaires.

Un calendrier a été mis en place pour immatriculer les syndicats de copropriétaires, mais sachez que vous pouvez le faire dès à présent. Ainsi, les copropriétés comportant plus de 200 lots principaux devront être immatriculées avant le 31 décembre 2016, les copropriétés de 50 à 200 lots principaux devront l'être avant le 31 décembre 2017, et avant le 31 décembre 2018 pour les autres.

L'obligation d'immatriculation pèse sur le syndicat de copropriétaires, mais les formalités de déclaration et de modification des données sont accomplies par le syndic, représentant légal du syndicat de copropriétaires. L'immatriculation initiale du syndicat de copropriétaires constitue une prestation particulière pouvant donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire. En revanche, la mise à jour des données est une prestation de gestion courante comprise dans votre rémunération forfaitaire.

L'immatriculation peut être faite, dans certains cas, par le notaire, le mandataire ad hoc, l'administrateur provisoire, l'ancien représentant légal de la copropriété ou encore le syndic provisoire. Ainsi, lors de la vente d'un lot de copropriété, le numéro d'immatriculation du syndicat doit être mentionné dans l'acte authentique. Lorsque la copropriété ne possède pas ce numéro d'immatriculation, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

Le décret n°2016-1167 du 26 août 2016 fixe les modalités d'immatriculation. Ainsi, la procédure d'immatriculation et de mise à jour des données est dématérialisée, elle doit s'effectuer auprès du teneur de registre à savoir l'Agence nationale de l'habitat (Anah), via un site internet dédié : [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

Vous devez y créer un compte pour pouvoir immatriculer le syndicat de copropriétaires. Lorsque vous possédez déjà un compte de télédéclarant, vous devez obtenir le rattachement de votre compte à la copropriété avant de déclarer des informations auprès du registre.

L'arrêté du 10 octobre 2016 fixe la liste des éléments d'identification devant être fournis pour la création d'un compte par le syndic professionnel (annexe 1 de l'arrêté du 10 octobre 2016) :

- Des informations sur l'établissement : le numéro SIRET, le numéro de carte professionnel

- Des informations sur le dirigeant : identité du dirigeant (civilité, nom, prénom), son adresse électronique, son numéro de téléphone.
- A titre facultatif, le certificat utilisé pour les appels en webservice.

Vous devrez ensuite renseigner les données suivantes dans le formulaire (annexe 4 de l'arrêté du 10 octobre 2016) :

- Les informations relatives à l'identification de la copropriété (nom, adresse, références cadastrales, la date du règlement de copropriété, le statut juridique du syndicat des copropriétaires, nombre et nature des lots de copropriété).
- Les informations relatives aux procédures dont le syndicat fait éventuellement l'objet :
  - Procédures judiciaires : nomination d'un mandataire ad hoc, d'un administrateur provisoire ou procédure de carence du syndicat
  - Procédures administratives : arrêtés prescrivant des travaux sur parties communes et pris au titre du code de santé publique ou du code de la construction et de l'habitation.
- Les données financières suivantes : la date de début et de fin de l'exercice comptable, la date de l'assemblée générale approuvant les comptes.  
A l'issue de chaque exercice comptable : certaines données résultant des annexes comptables : charges pour opérations courantes, pour travaux et opérations exceptionnelles, le montant des impayés par les copropriétaires ainsi que le nombre de copropriétaires en situation d'impayé (les copropriétés de moins de 10 lots avec un budget prévisionnel inférieur à 15 000 euros ne sont pas tenus de renseigner ces deux dernières données), le montant du fonds de travaux, la présence de personnels employés par le syndicat de copropriétaires.
- Les données relatives au bâti (la période de construction, le nombre de bâtiment et leur étiquette énergétique, le type de chauffage et l'énergie utilisée, le nombre d'ascenseurs).

Un numéro d'immatriculation est alors attribué à la copropriété, après contrôle de la demande d'immatriculation par l'Anah.

Plusieurs sanctions s'appliquent si vous ne procédez pas à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires et si vous n'effectuez pas la mise à jour des données. D'une part, l'Anah peut vous adresser une mise en demeure de procéder à l'immatriculation ou à la mise à jour des données. Vous avez alors un mois pour respecter cette obligation. Passé ce délai, l'Anah peut vous demander une astreinte, qui ne peut cependant pas être supérieure à 20 euros par lot et par semaine, elle court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données. D'autre part, le syndicat de copropriétaires ne

pourra pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.