



n° 2 / 2019

... Actu de la semaine ...

COPROPRIÉTÉS

PLUS QUE 2 SEMAINES POUR VOUS IMMATRICULER...

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (*Alur*) a imposé aux syndicats d'immatriculer toutes les copropriétés au sein d'un registre national. Initialement fixée au 31/12/2018 pour les petites copropriétés, la date limite d'enregistrement vient d'être reportée **au 31/1/2019**.

L'ANAH (*Agence Nationale de l'Habitat*) a annoncé que seules 300 000 copropriétés avaient été immatriculées, chiffre bien inférieur à celui attendu. En raison de problèmes techniques sur le site internet du registre des copropriétés en fin d'année et pour enregistrer le plus grand nombre de petites copropriétés possibles, les syndicats disposent d'un délai supplémentaire pour s'immatriculer, soit jusqu'au 31/1/2019.

Dans notre département, à ce jour, 673 copropriétés ont été immatriculées.

La loi Alur du 24/3/2014 imposait un calendrier progressif pour la mise en œuvre des immatriculations en fonction de la taille de la copropriété :

- ⇒ plus de 200 lots : immatriculation au plus tard le 31/12/2016 ;
- ⇒ plus de 50 lots : au plus tard le 31/12/2017 ;
- ⇒ moins de 50 lots : au plus tard le 31/12/2018.

La loi impose à toutes les copropriétés comportant des immeubles à usage total ou partiel d'habitation de s'immatriculer en ligne auprès d'un registre national des copropriétés tenu par l'ANAH. L'immatriculation a pour objectif de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et mieux prévenir d'éventuels dysfonctionnements (*consommation énergétique excessive, déséquilibre financier...*). Lors de l'enregistrement, plusieurs informations doivent être transmises à l'ANAH:

- ⇒ l'identité de la copropriété (*adresse, nombre de lots, nom et statut du syndic...*) ;
- ⇒ ses finances (*montant du budget prévisionnel, provisions pour travaux...*) ;
- ⇒ son bâti (*période de construction, nombre d'ascenseurs, type de chauffage...*) ;
- ⇒ les éventuelles difficultés au sein de la copropriété (*procédures administratives ou judiciaires*).

Cette immatriculation est le plus souvent réalisée par le syndic (*professionnel ou bénévole*) mais elle peut également être réalisée par le notaire en cas de copropriété nouvellement créée ou lors de la vente d'un lot. Les données doivent être mises à jour annuellement.

QUELS SONT LES RISQUES ENCOURUS EN CAS DE DÉFAUT D'IMMATRICULATION ?

En cas d'absence d'immatriculation ou de mise à jour des données, le syndic peut être mis en demeure par l'ANAH, un copropriétaire ou toute personne intéressée. A défaut d'immatriculation et de mise à jour des données, « *les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics* » (CCH art. L. 711-6). Ainsi, les syndicats de copropriétaires ne peuvent plus percevoir les aides de l'ANAH, notamment pour des travaux de rénovation énergétique. Si le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'1 mois suivant la mise en demeure, une amende de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard peut être appliquée.

Pour immatriculer sa copropriété : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>

L'ADIL du Tarn peut communiquer aux syndicats, notamment bénévoles, un tutoriel permettant cette immatriculation.

Réalisé le 21 janvier 2019