



Mieux vivre l'immobilier

Ministère du Logement et de l'Habitat  
durable  
Madame Isabelle KAMIL  
Conseillère logement  
55 rue Saint-Dominique  
75007 PARIS

Paris, le 04 janvier 2017

Madame la Conseillère,

Le projet de loi Égalité et Citoyenneté, voté de manière définitive à l'Assemblée nationale le 22 décembre, a précisé le champ d'application de l'obligation d'immatriculer les immeubles en copropriété. Cette obligation s'applique selon un échéancier lié au nombre de lots. La loi précise que sont pris en compte uniquement les lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ce qu'on appelle communément des lots principaux.

En revanche, il existe par ailleurs une obligation d'établir une fiche synthétique des immeubles en copropriété, selon un échéancier identique. Mais aucune précision sur les lots à retenir dans l'appréciation des seuils n'a été ajoutée. Les seuils s'apprécient donc par rapport à la totalité des lots (et pas uniquement des lots principaux).

#### **IMMATRICULATION**

article 53 de la loi ALUR  
(réf. : Ref.L.711-1 à-7 du CCH)  
*Modifié par la loi EGALITÉ*

1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de **200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de **50 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

#### **FICHE SYNTHETIQUE**

article 54 de la loi ALUR  
(réf. : article 8-2 de la loi de 1965)  
*Non modifié*

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de **200 lots** ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de **50 lots** ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Cette absence de coordination des législations est problématique. En effet, en pratique, la fiche synthétique sera générée lors de l'immatriculation. Les paramétrages informatiques l'ont prévu. A telle enseigne que le décret d'application relatif à l'immatriculation a intégré cette faculté (cf. article 3 du décret du 21/12/2016 : « La fiche de synthèse peut être extraite du registre national des copropriétés »

La conséquence de cette incohérence est lourde : bon nombre de syndics devront établir manuellement et en urgence la fiche synthétique, en particulier pour ne pas ralentir les ventes de lots qui sont dorénavant subordonnées à la production de cette fiche. Enfin, le défaut de production de la fiche synthétique est un cas de révocation du syndic.

Il serait très opportun de trouver une solution pour harmoniser rapidement les législations, voire de modifier l'article 3 du décret du 21/12/2016 en remplaçant la faculté (« peut ») par une obligation (« doit »).

Je vous prie de croire, Madame la Conseillère, à l'assurance de ma considération.



Géraud DELVOLVÉ  
Délégué Général

PJ : textes concernés

## EXTRAITS DES TEXTES CONCERNÉS

### LOI ALUR

#### Article 53

I. — Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues au chapitre unique du titre Ier du livre VII du code de la construction et de l'habitation :

- 1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

II. - Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés 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 que comporte la copropriété.

III. - Le I de l'article L. 711-2, l'article L. 711-3, le II de l'article L. 711-4 et les articles L. 711-5 et L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

- 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires mentionnés au II du présent article ;
- 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

#### Article 54

(...)

IV. - L'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le 1° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

- 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

V. - Le II du présent article est applicable aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

### LOI EGALITE ET CITOYENNETE

#### (AN1) Article 133 ~~33 bis F~~

Aux 1° et 2° des I et III de l'article 53 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, après le mot : « lots », sont insérés les mots : « à usage de logements, de bureaux ou de commerces ».

### **DECRET N° 2016-1822 DU 21 DECEMBRE 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

#### Article 3

I. - La **fiche de synthèse peut être extraite du registre national des copropriétés** mentionné à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette fiche comporte la date de délivrance du document et la mention « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

II. - En dehors du cas mentionné au I, la fiche mentionne la date de délivrance du document, le nom et la signature de l'autorité qui l'a délivrée accompagnés de son cachet.