



Loi ALUR et immatriculation des syndicats de copropriétaires

publié le **19/05/2014**, vu **8883 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Afin de mieux connaître le parc des logements regroupés en copropriété, la loi ALUR prévoit, par l'immatriculation, le recensement des immeubles relevant du statut de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires est l'organe chargé de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété dans un immeuble (article 14 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Afin de lui permettre de mener à bien ses missions, la loi de 1965 a accordé la personnalité juridique au syndicat des copropriétaires et, ce sans aucune formalité préalable, contrairement à ce qui est exigé pour les sociétés, immatriculées au registre de commerce et des sociétés, ou encore des associations loi de 1901 soumises à une déclaration à la préfecture.

Cette absence de formalité préalable a conduit à un manque de visibilité des immeubles soumis au statut de la copropriété tant et si bien qu'il était jusqu'ici impossible de disposer de données statistiques sur le parc immobilier en copropriété.

Ainsi, afin de mieux connaître le parc des logements regroupés en copropriété, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est venue insérer un livre VII au code de la construction et de l'habitation dont le titre 1er concerne l'identification des immeubles relevant du statut de la copropriété.

Ainsi, l'article L711-1 du code de la construction et de l'habitation dispose :

« 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 des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation ».

Toutefois, l'immatriculation n'est obligatoire que pour les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes de l'article L711-4 du code de la construction et de l'habitation, c'est le syndic de copropriété, en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires, qui est chargé des formalités d'immatriculation.

Le notaire pourra lui aussi procéder aux formalités d'immatriculation dans 2 hypothèses :

- lors de la mise en copropriété, la déclaration d'immatriculation est faite par le notaire chargé de publier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété au fichier immobilier et au livre

foncier (article L.711-4 I du CCH) ;

- lors de la vente d'un lot de copropriété, si aucun syndic n'est désigné ou lorsque la mise en demeure adressée au syndic est restée infructueuse pendant un mois, la déclaration est faite par le notaire chargé d'établir l'acte de vente (article L.711-5 du CCH).

Par ailleurs, l'acte de vente devant notaire devra comporter la mention d'immatriculation de la copropriété.

Il convient de souligner que la loi ALUR prévoit des sanctions en cas de défaut d'immatriculation.

Ainsi, lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par LRAR, le syndic d'y procéder.

Le syndic encourt dans ce cas des sanctions financières.

Après une mise en demeure restée infructueuse pendant 1 mois, 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.

L'astreinte sera recouvrée par le teneur du registre. Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, excepté dans le cas où le syndic est bénévole.

Enfin, à défaut d'immatriculation ou de transmission des informations par le syndic, le syndicat de copropriétaires sera 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 (article L.711-6 du CCH).

Tous les syndicats de copropriétaires devront donc avoir accompli les formalités d'immatriculation de transmission des données exigées au 31 décembre 2018 faute de se voir appliquer les sanctions précitées.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com