



Le contenu de la fiche synthétique de la copropriété

Actualité législative publié le **07/01/2017**, vu **2706 fois**, Auteur : [Nassyha](#)

Le décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi "ALUR" est paru.

L'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 introduit par la loi « ALUR » rend obligatoire l'établissement par le syndic d'une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques de l'immeuble à destination de l'acquéreur d'un appartement par son annexion à la promesse de vente ou à l'acte authentique.

Cette fiche, mise à disposition des copropriétaires, doit être mise à jour chaque année. Le défaut de réalisation de celle-ci constitue un motif légitime de révocation du syndic et les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande.

L'article 54, IV de la loi « ALUR » prévoit ainsi une application à compter du 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots (le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires).

Le décret fixant le contenu de cette fiche vient d'être publié (D. n° 2016-1822, 21 déc. 2016, JO 23 décembre 2016).

Le représentant légal de la copropriété établit cette fiche et doit procéder chaque année à la mise à jour des informations qu'elle contient. Les données correspondantes devront être établies dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés (D. n° 2016-1822, 21 déc. 2016, art. 1^{er}).

La fiche synthétique mentionne :

1) l'identification de la copropriété pour laquelle la fiche sera établie :

- nom d'usage, s'il y a lieu, et adresse(s) du syndicat de copropriétaires,
- adresse(s) du ou des immeubles, si différente de celle du syndicat,
- numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés et date de dernière mise à jour des données d'immatriculation,

- date d'établissement du règlement de copropriété et, le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat ;

2) l'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche :

- nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété,
- le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal,
- cadre de son intervention (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire) ;

3) l'organisation juridique de la copropriété :

- s'il y a lieu, nature du syndicat (principal - secondaire/coopératif), résidence-services,
- s'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat principal du syndicat de copropriétaires ;

4) les caractéristiques techniques de la copropriété :

- nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété,
- nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété,
- nombre de bâtiments,
- période de construction des bâtiments ;

5) les équipements de la copropriété :

- type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : type d'énergie utilisée,
- nombre d'ascenseurs ;

6) les caractéristiques financières de la copropriété :

- en cas de premier exercice comptable : dates de début et de fin de l'exercice comptable,
- en cas d'exercice comptable clos dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale: dates de début et de fin de l'exercice et date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes ; montant des charges pour opérations courantes ; montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles ; montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres ; montant des impayés ; nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède un certain seuil ; montant du fonds de travaux,
- présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

Les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

La fiche de synthèse pourra être extraite du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Elle comporte la mention « *fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal* » ainsi que la date de délivrance du document.

À défaut, la fiche comporte la date de délivrance du document, le nom et la signature de l'autorité qui l'a délivrée accompagnés de son cachet.

Par Karim Djarouane

Avocat à la Cour