

Du nouveau pour les copropriétés en 2017.

Ci dessous un article intéressant écrit par Maître Sabatié.

Il intéresse autant les syndics que les copropriétaires.

« Le décret le contenu de la fiche synthétique de la copropriété a été publié le 21 décembre 2016. Le point sur les règles du jeu.



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 est enfin paru au Journal officiel du 23 décembre 2016, 2 ans et demi après son instauration... En effet, agents immobiliers et syndics attendaient ce décret depuis son annonce par la loi dite Alur du 24 mars 2014.

La fiche synthétique est un nouveau document qui regroupe les données financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti.

Elle est établie, puis actualisée une fois par an par le représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire) pour être mise à la disposition des copropriétaires et des futurs acquéreurs d'un lot de copropriété.

La communication de la fiche synthétique est supposée permettre d'informer les candidats à l'acquisition de lots sur les caractéristiques essentielles de la copropriété dans laquelle l'achat est envisagé.

Pour mémoire l'article 8-2 précité dispose notamment que « le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti » dont le contenu est défini par ce décret du 21 décembre. « »Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. »

Par ailleurs l'article L.721-2 du code de la construction (CCH) prévoit qu'en cas de vente d'un lot ou lors de la cession d'un droit réel immobilier portant sur un lot de copropriété, la fiche synthétique doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Ce décret est entré en vigueur le 1er janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, et par la suite au 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et au 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Chaque copropriété doit donc comporter une fiche synthétique, véritable fiche de synthèse de l'immeuble comportant les six catégories d'information suivantes :

- l'identification de la copropriété pour laquelle la fiche est établie (nom, adresse, numéro d'immatriculation, etc.)*
- l'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche (nom, adresse, SIRET, etc.)*
- l'organisation juridique de la copropriété (syndicat principal, secondaire, etc.)*
- les caractéristiques techniques de la copropriété (nombre de lots, de bâtiments, etc.)*

- les équipements de la copropriété (type de chauffage, ascenseurs, etc.)
- les caractéristiques financières de la copropriété (dates d'exercice comptable, dettes fournisseurs, montant des impayés, etc.)

Les données correspondantes doivent 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.

Les petits syndicats relevant de l'article 14-3 alinéa 2 de la loi de 1965 (moins de dix lots et disposant d'un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 euros) ne sont toutefois pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

Cette fiche synthétique devrait faciliter le remplissage des annonces immobilières et publicités pour les agents immobiliers, puisqu'elle comporte toutes les informations exigées par l'article L.721-1 du CCH (nombre de lots, montant moyen annuel de la quote-part de charges, procédure de difficulté éventuelle).

Le décret prévoit en outre que la fiche synthétique peut être extraite du [registre national d'immatriculation](#). La fiche doit alors indiquer 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 ».

Si la fiche est établie sans passer par le registre de l'Anah, la fiche doit cette fois mentionner la date de sa délivrance et comporter le cachet et la signature de l'émetteur.

Enfin, l'article 8-2 de la loi de 1965 précitée, dispose également que « le défaut de réalisation de la fiche

synthétique est un motif de révocation du syndic. 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. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice ». Preuve de l'importance que le législateur a entendu donner à l'établissement et à la communication de cette fiche. »

L'article original [ici](#).