

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

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 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

NOR : LHAL1633203D

Publics concernés : acquéreurs d'un lot de copropriété, copropriétaires, syndicats de copropriété.

Objet : décret d'application fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Entrée en vigueur : le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de co-propriétaires 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.

Notice : le présent décret fixe le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La fiche regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Dès lors que la copropriété comporte au moins un lot d'habitation, la fiche doit être établie par son représentant légal qui la met à jour chaque année. Elle est mise à disposition des copropriétaires, sous peine de sanction à l'encontre du syndic. En cas de vente d'un lot, la fiche synthétique est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 54 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment son chapitre IV *bis* et son article 8-2 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 54,

Décète :

Art. 1^{er}. – La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est établie par le représentant légal de la copropriété. Chaque année, celui-ci procède à la mise à jour des informations qu'elle contient. Les données correspondantes sont 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.

Art. 2. – La fiche synthétique mentionne :

1° L'identification de la copropriété pour laquelle la fiche est établie :

- a) Nom d'usage, s'il y a lieu, et adresse(s) du syndicat de copropriétaires ;
- b) Adresse(s) du ou des immeubles (si différente de celle du syndicat) ;
- c) Numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés et date de dernière mise à jour des données d'immatriculation ;
- d) Date d'établissement du règlement de copropriété ;
- e) Le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat ;

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

- a) Nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété ;
- b) Le cas échéant, numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal ;
- c) Cadre de son intervention (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire) ;

3° L'organisation juridique de la copropriété :

- a) S'il y a lieu, nature du syndicat (principal - secondaire/coopératif), résidence-services ;
- b) 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 :

- a) Nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété ;
- b) Nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété ;
- c) Nombre de bâtiments ;
- d) Période de construction des bâtiments ;

5° Les équipements de la copropriété :

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

6° Les caractéristiques financières de la copropriété :

- a) En cas de premier exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale) : dates de début et de fin de l'exercice comptable ;
- b) 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 le seuil fixé par l'arrêté du ministre chargé du logement mentionné à l'article R. 711-9 du code de la construction et de l'habitation ;
 - montant du fonds de travaux ;
- c) Présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

Les syndicats relevant du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne sont pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

Art. 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.

Art. 4. – La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 21 décembre 2016.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE