



## À quoi sert l'immatriculation des copropriétés ?

Vérfié le 28 décembre 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France et prévenir la survenance de dysfonctionnements. Les informations détenues dans le registre doivent être actualisées tous les ans et à l'occasion d'événement particulier. L'absence d'immatriculation ou la non mise à jour des données peut entraîner des sanctions pécuniaires.

### De quoi s'agit-il ?

Les copropriétés ont l'obligation d'être immatriculées au sein d'un registre national d'immatriculation afin de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et prévenir la survenance de dysfonctionnements.

Les données renseignées dans ce registre permettent notamment à des institutionnels et particuliers d'accéder à des statistiques et à un annuaire des copropriétés.

### Copropriétés concernées

L'obligation d'immatriculation concerne les immeubles totalement ou partiellement destinés à l'habitation quel que soit le nombre de *lots de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) ou le mode de gestion (syndic professionnel ou non, coopérative...).

### Auteurs de l'immatriculation

L'immatriculation de la copropriété est faite par :

- le **syndic** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) en exercice, l'ancien syndic à l'occasion du changement de représentant légal du syndicat, le syndic provisoire lors de la constitution de la copropriété,
- l'**administrateur provisoire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643>) désigné par le tribunal lorsque le **syndicat de copropriétaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>) est sans syndic,
- le **mandataire ad hoc** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20388>) de copropriété lorsque cette dernière est en difficulté (en cas d'impayés par exemple),
- le notaire en cas de mise en copropriété d'un immeuble ou lors de la vente d'un lot de copropriété.

La personne qui accomplit la démarche est désignée comme le *télédéclarant*.

### Procédure

Le télédéclarant doit créer un compte sur le site du registre national d'immatriculation des copropriétés.

#### Créer un compte pour immatriculer une copropriété

Ministère chargé du logement

Permet de créer un compte pour immatriculer une copropriété et actualiser les informations la concernant

Accéder au  
service en ligne ↗

(<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/login>)

Depuis ce compte, on peut effectuer l'immatriculation initiale ou la mise à jour des données après avoir rattaché son compte à la copropriété lorsque le télédéclarant en détient un.

#### Immatriculation initiale d'une copropriété existante

Lors de l'immatriculation, le télédéclarant doit apporter des informations suivantes :

- **Données d'identification du syndicat de copropriétaires** (nom, adresse, date de création du syndicat des copropriétaires, nombre et nature des lots de copropriété, nom du syndic...)
- **Données financières** (exercice comptable, montant du **budget prévisionnel** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>), provisions pour travaux, dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et impayés...)
- **Données sur le bâti** (nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, nombre d'ascenseurs, période de construction nature du chauffage de l'immeuble...)

- **Informations sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété** (désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire, existence de mesures de sauvegarde...)

Immatriculation initiale d'un immeuble mis en copropriété

Lors de l'immatriculation, le notaire doit reporter les **données d'identification du syndicat de copropriétaires** (nom, adresse, date de création du syndicat des copropriétaires, nombre et nature des lots de la copropriété, nom du syndic...) sur le registre national.

S'il en a connaissance, il doit également reporter :

- **les données financières** (exercice comptable, montant du **budget prévisionnel** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>), provisions pour travaux, dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et impayés...),
- **les données sur le bâti** (nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, nombre d'ascenseurs, période de construction nature du chauffage de l'immeuble...).

Ces démarches doivent être accomplies en même temps que les formalités de publication :

- du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>),
- et de l'état descriptif de division identifiant chaque lot de copropriété.

Vente de lot(s) de copropriété

Le notaire effectue l'immatriculation d'office au moment de la vente de lot(s).

Actualisation des données

Mise à jour annuelle

Chaque année, le syndic ou l'administrateur provisoire doit actualiser les informations détenues dans le registre.

La mise à jour des données financières doit être faite dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Si le contenu d'autres informations change, elles sont actualisées au même moment que pour les données financières, c'est-à-dire dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée.

Mise à jour pour événements particuliers

Les événements conduisant à la disparition du syndicat de copropriétaire doivent également être actualisés. Exemples :


- division entraînant création de syndicats séparés,
- expropriation pour cause d'utilité.

Conséquences en l'absence d'immatriculation

En l'absence d'immatriculation de la copropriété, le syndic peut être **mis en demeure** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) de le faire par :

- l'Agence nationale de l'habitat (Anah),
- n'importe quel copropriétaire,
- ou toute personne ayant un intérêt.

Si le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'1 mois suivant la mise en demeure, l'Anah peut lui appliquer une astreinte de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard.

 **À savoir** : l'absence d'immatriculation ou d'actualisation des données déclarées empêche le syndicat de copropriétaires de bénéficier de certaines subventions (Anah (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>), éco-prêt à taux zéro (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>)).

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L711-1 à L711-7  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000028779396&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Caractéristiques de l'immatriculation des copropriétés*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-1 à R711-7  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000033072987&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Conditions d'immatriculation*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-8 à R711-15  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000033073003&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Conditions d'immatriculation*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-16 et R711-17  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000033073021&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Consultation du registre d'immatriculation*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-18 à R711-21  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000033073027&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)

*Événements particuliers : disparition du syndicat de copropriétaires*

- **Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé "registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires"** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033306194)  
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033306194>)  
*Précisions sur la procédure d'immatriculation*

#### Services en ligne et formulaires

- **Créer un compte pour immatriculer une copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46130>)  
Téléservice

#### Pour en savoir plus

- **Site du registre des copropriétés** [↗](http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/) (<http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/>)  
*Ministère chargé du logement*
- **Dossier relatif à l'immatriculation des copropriétés (PDF - null)** [↗](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/immatriculation_copropriete.pdf)  
([https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions\\_grand\\_public/serie\\_copropriete/immatriculation\\_copropriete.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/immatriculation_copropriete.pdf))  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*