

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

LA FICHE SYNTHÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Date de publication : **18/12/2017 - Logement/immobilier**

Depuis le 1er janvier 2017, le syndic a une nouvelle mission, à savoir celle d'établir une fiche synthétique de la copropriété. L'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation a été progressive et actuellement obligatoire dans toutes les copropriétés.

L'INC vous présente le contenu de ce document qui présente succinctement la copropriété et qui est communiqué, par exemple, à un futur acquéreur d'un lot de copropriété.

1 - L'OBJECTIF DE CE DOCUMENT

Créée par la [loi Alur de 2014](#), la fiche synthétique a pour vocation de regrouper les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Ce document est régi par l'[article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965](#).

2 - L'ENTREE EN VIGUEUR DE CETTE MESURE

Cette disposition est obligatoire depuis le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots et depuis le 31 décembre 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots.

Elle l'est, depuis le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

3 - LE CONTENU DE LA FICHE SYNTHETIQUE

Le [décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016](#) est venu préciser son contenu. La fiche doit mentionner :

- **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.

- **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).

- **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.

- **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.

- **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.

- **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 un certain seuil, montant du fonds de travaux) ;
 - c - présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

À noter

Image not found
https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_a_noter_4.gif
 Un syndicat 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 n'est pas tenu de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

À noter

Image not found
https://www.conso.net/sites/default/files/galerie/galimages/Images%20diverses/titre_a_noter_4.gif
 La fiche de synthèse peut être extraite du registre national des copropriétés. Pour en savoir plus, lire l'article de l'INC "["Mise en place du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires"](#)".

4 - LES MISSIONS DU SYNDIC

Le syndic a pour obligations :

- d'établir la fiche synthétique : le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.
- la mettre à jour,
- la mettre à disposition des copropriétaires.

À noter

Image not found

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.

À noter

Image not found

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

5 - COMMUNICATION LORS DE LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

En cas de vente d'un lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, certains documents relatifs à l'organisation de l'immeuble doivent être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. C'est le cas notamment de la fiche synthétique et ce conformément à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation.

A VOIR EGALEMENT

- > L'article de l'INC "Immobilier : les nouvelles mesures de 2017"
- > L'article de l'INC "Copropriété : information lors de l'achat d'un bien"

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation