

La fiche synthétique de la copropriété

La loi ALUR du 24 mars 2014 a institué la fiche synthétique de la copropriété en créant l'article 8-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Le Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016, publié au JO du 23/12/2016, apporte des précisions utiles et fixe le contenu de cette fiche.

ÉTABLISSEMENT DE LA FICHE

Elle est établie par le représentant légal de la copropriété qui, en principe, est le syndic en exercice.

Cette fiche synthétique fait partie des documents à annexer aux promesses de vente ou aux actes de vente des lots de copropriété.

MISE À JOUR

Le syndic est aussi tenu de mettre à jour cette fiche chaque année dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle au cours de laquelle les comptes ont été approuvés.

HONORAIRES DU SYNDIC

L'établissement de la fiche synthétique et ses mises à jour annuelles sont comprises dans la rémunération forfaitaire du syndic. Il est donc indispensable que le forfait annuel soit évalué et proposé aux copropriétaires en tenant compte de ces nouvelles tâches.

ATTENTION : 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.

CONTENU DE LA FICHE

Sans vouloir reprendre le détail de ce contenu que l'on retrouve dans le décret sus nommé, retenons les principales informations. La fiche synthétique mentionne :

- 1 L'identification de la copropriété pour laquelle la fiche est établie,
- 2 L'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche,
- 3 L'organisation juridique de la copropriété,
- 4 Les caractéristiques techniques de la copropriété,
- 5 Les équipements de la copropriété,



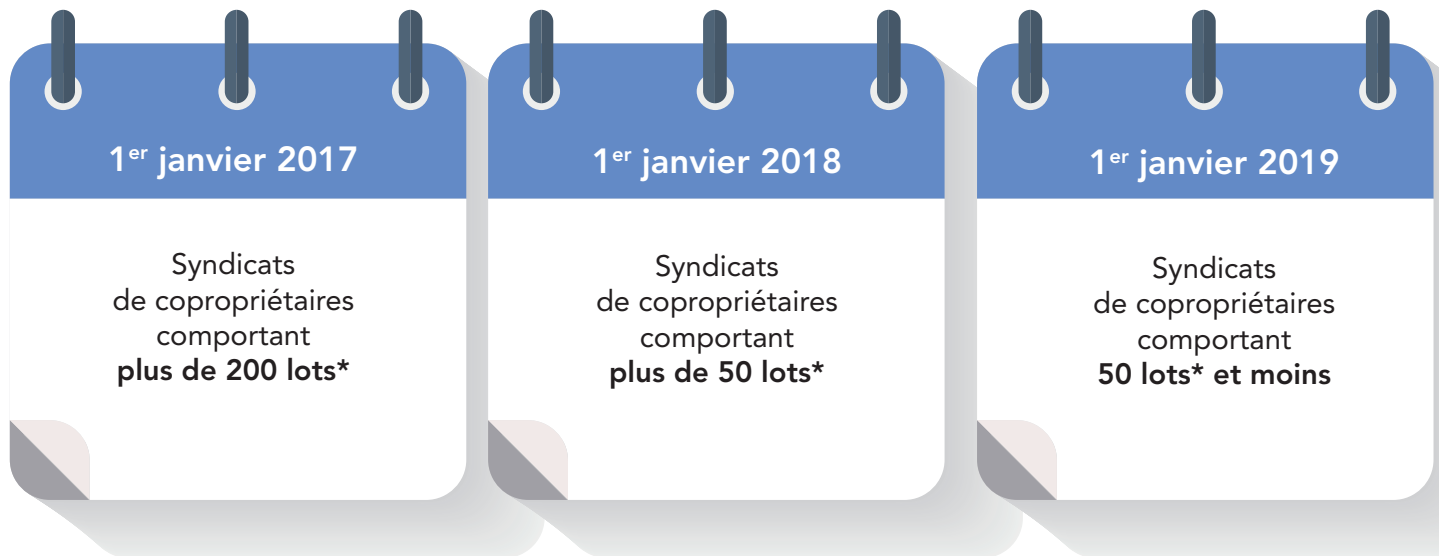
Fiche pratique

6 Les caractéristiques financières de la copropriété :

- 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 (300 €)
- montant du fonds de travaux
- présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

AGENDA

L'entrée en vigueur de l'obligation de dresser la fiche est échelonnée de la façon suivante :



* **ATTENTION** : Il s'agit de **TOUS LES LOTS**, incluant les lots « *principaux* » (logements, bureaux, commerces) mais aussi les lots « *secondaires* » (caves, parkings, garages...).

PRATIQUE

La fiche peut être établie indépendamment de l'immatriculation de la copropriété, sachant que le nombre de lots pris en compte n'est pas le même pour la fiche et pour l'immatriculation (lots totaux pour la fiche, lots « *principaux* » pour l'immatriculation).

La fiche de synthèse peut aussi être extraite du registre national des copropriétés après immatriculation. Il est donc intéressant d'immatriculer les copropriétés concernées afin de pouvoir en extraire la fiche synthétique puisque les renseignements demandés sont les mêmes, ce qui évite de faire deux fois le travail !

RÉFÉRENCES JURIDIQUES

- Loi 65-557 du 10 juillet 1965 art. 8-2
- Décret 2016-1822 du 21 décembre 2016
- Articles L.721-2 et L.711-1 à L.711-7 et R. 711-1 à R.711-21 du Code de la Construction et de l'Habitation

Fiche pratique rédigée par Bernard CHARLUET - Consultant-Formateur