

15ème législature

Question N° : 13714	De Mme Aina Kuric (La République en Marche - Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Copropriétés en difficulté - Fichier dettes des copropriétés	Analyse > Copropriétés en difficulté - Fichier dettes des copropriétés.
Question publiée au JO le : 30/10/2018 Réponse publiée au JO le : 05/03/2019 page : 2118 Date de renouvellement : 05/02/2019		

Texte de la question

Mme Aina Kuric interroge Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les copropriétés en difficulté et leurs conséquences sur les copropriétaires. L'Association des responsables de copropriété (ARC) a publié le 15 octobre 2018 une étude sur la santé financière des copropriétés et son analyse rejoint en partie celle de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui, depuis le 1er janvier 2017, tient le registre national d'immatriculation des copropriétés. Sur les 700 000 immeubles recensés, 100 000 sont considérés comme fragiles. Bien que le taux d'impayés varie selon les régions, les conséquences sont les mêmes pour les copropriétaires en cas d'endettement important de la copropriété. Les impayés de copropriétaires sont en effet de plus en plus nombreux et de plus en plus graves. Les situations de saturation financière se multiplient et pèsent notamment beaucoup sur l'avenir des petites copropriétés. Par ailleurs, malgré ces endettements, certains continuent à d'acheter des biens, et perpétuent ainsi ce cycle d'impayés. Aussi, dans le cadre du plan Initiatives copropriétés lancé par le Gouvernement, elle souhaite savoir s'il serait possible de mettre en place un fichier central, accessible aux notaires, et qui permettrait de vérifier si les copropriétaires s'acquittent de leurs dettes de copropriété.

Texte de la réponse

Les copropriétés, qui seraient au nombre d'environ 700 000, présentent une forte hétérogénéité. On estime à 15 % celles qui sont en situation de fragilité. La notion de fragilité recouvre la dégradation du bâti, la forte consommation énergétique, ainsi que les difficultés financières et sociales. Jusqu'ici, ce parc restait peu connu, que ce soit des potentiels acquéreurs, des pouvoirs publics et des syndicats et copropriétaires. Pour améliorer cette connaissance et lutter contre ces fragilités, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés. Ainsi, de manière progressive, l'ensemble des copropriétés d'habitation (en totalité ou en partie) fait l'objet d'une immatriculation en ligne. La mise en place de ce registre vise, pour l'État, à disposer d'informations sur l'état des copropriétés de façon à prendre des mesures permettant de prévenir leurs dysfonctionnements. Les données relatives aux copropriétés qui sont portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti. Une partie d'entre elles (date de création, nombre de lots par exemple), présentées au sein de l'annuaire des copropriétés, peuvent être consultées par le grand public.



L'immatriculation de l'ensemble des syndicats, entièrement dématérialisée, donne ainsi lieu à une déclaration initiale permettant l'attribution d'un numéro d'immatriculation et des mises à jour annuelles (concernant notamment les données financières). De fait, le registre d'immatriculation des copropriétés, dont la gestion a été confiée à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), permet notamment de disposer d'informations financières, en particulier la somme des impayés par copropriété. Les statistiques accessibles au grand public recueillent des données agrégées des copropriétés immatriculées, à partir des déclarations des syndics ou des notaires. Plusieurs types de données sont présentés, à l'échelle des différents territoires français (régions, départements, intercommunalités et communes), concernant l'organisation des copropriétés, leur répartition par taille, les charges financières et la comparaison des charges, les procédures administratives et judiciaires en cours, les données techniques des copropriétés. Ces rapports statistiques, mis à jour tous les trimestres, présentent les données financières des copropriétés à travers quatre indicateurs, en fonction de la taille (nombre de lots principaux) des copropriétés : montant des charges courantes moyennes annuelles par lot principal ; montant des sommes restants dues par lot principal ; répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues et nombre de copropriétés qui ont réalisé des travaux. Ces données peuvent être détaillées. Ainsi le montant des charges courantes moyennes annuelles par lot principal peut être présenté en fonction de la taille de la copropriété mais également en fonction de critères déterminants dans le niveau des charges (la présence d'employés, le type de chauffage, la présence d'un ascenseur). Les notaires ont un accès spécifique et un guide leur est destiné pour accomplir leurs démarches en ligne. Ce document est disponible sur internet à l'adresse suivante : <http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr> Toujours dans un objectif de prévention des difficultés des copropriétés, la loi ALUR a également renforcé l'information de l'acquéreur d'un lot en copropriété et ce, à toutes les étapes du processus d'acquisition (annonces, signature de la promesse ou de l'acte de vente). En conséquence, lors de la vente ou de la cession d'un droit réel immobilier relatives à un lot ou une fraction de lot (usufruit notamment), une dizaine de documents doit figurer en annexe de la promesse de vente ou à défaut, de l'acte de vente. Il s'agit des documents portant sur l'organisation de la copropriété (fiche synthétique, règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années) et des documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du vendeur. Le délai de rétractation ou de réflexion court à compter de la communication de ces annexes. La fiche de synthèse mentionnée ci-dessus a également été créée par la loi ALUR. Elle peut être éditée par le représentant légal de la copropriété à partir du registre des copropriétés. Les données qu'elle contient sont précisées par le décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016, avec au point 6, les caractéristiques financières de la copropriété. L'obligation d'établir et de mettre à disposition la fiche synthétique est déjà applicable aux syndicats de moins de cinquante lots et est entrée en vigueur pour les autres (moins de 50 lots) au 1er janvier 2019. L'ensemble de ces outils permet une meilleure connaissance et un suivi des copropriétés, en particulier au regard du taux d'impayés, notamment pour celles qui sont en situation de fragilité. Le registre des copropriétés, véritable fichier central des syndicats de copropriétaires, sera donc très utile à la mise en œuvre du plan initiative copropriétés porté par le Gouvernement et lancé en 2018.