

Le **Registre national des copropriétés*** (RNC) regroupe les informations financières et techniques essentielles de chaque copropriété (*nombre de lots, nom du syndic...*) et comporte certains documents (*cahier d'entretien, DTG, audit énergétique, DPE*). Cette démarche ainsi que les mises à jour sont réalisées par le syndic.

LES DOCUMENTS PÉRIODIQUES

- **L'appel des charges**
 - La note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.
 - L'évaluation de la consommation de chaleur et de froid: dans les immeubles munis de compteurs individuels d'énergie télérelevable.
- **La convocation à l'AG:** elle comporte l'ordre du jour et les pièces justificatives obligatoires (*cf. dépliant «L'assemblée générale de copropriété»*) ainsi qu'un formulaire permettant de voter par correspondance. Une fois par an, les copropriétaires sont convoqués en AG et si besoin à des AG extraordinaires afin de prendre les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.
- **Le procès-verbal de l'AG:** il est tenu sur un registre spécial par le syndic et adressé aux copropriétaires absents et non représentés et ceux ayant voté contre un ou plusieurs points de l'ordre du jour.

* L'inscription au RNC permet d'obtenir un numéro nécessaire à la vente des lots et à l'obtention de subventions publiques (*cf. dépliant «Immatriculation des copropriétés»*).

en savoir
+

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.
Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.
Consultez-la !

 **bon
à savoir**

Un espace en ligne sécurisé doit être mis à disposition des copropriétaires et du conseil syndical par le syndic professionnel.

Depuis le 1^{er} juillet 2020, la liste des documents devant y figurer est encadrée.



L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

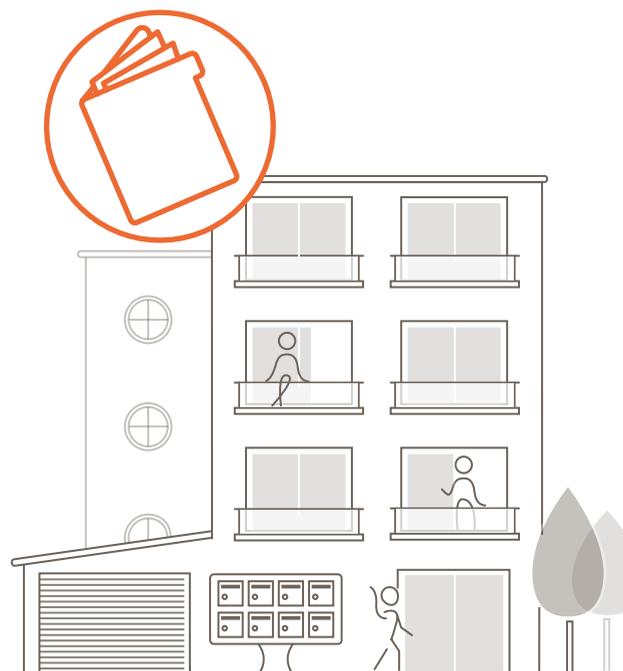
Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

COPROPRIÉTAIRES

Les documents de la copropriété

Quels sont les documents incontournables ?

À quoi servent-ils ?



Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0.06 €/ min
* prix appel | www.anil.org

ANIL - avril 2024

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

**Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !**

Les documents de la copropriété permettent de connaître la situation générale de l'immeuble (*description, budget annuel, état d'entretien...*) et de s'informer sur les règles applicables à la copropriété en cas de projet de travaux dans son logement ou sur les parties et équipements communs.

Ces documents sont détenus par le syndic et mis à la disposition de tout copropriétaire.

LES DOCUMENTS SUR L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété et l'État descriptif de division (EDD) sont établis au moment de la création de la copropriété (*construction de l'immeuble, division en lots*). Ils sont publiés au service de la publicité foncière, tout comme leurs modifications ultérieures (*cf. dépliant « Le règlement de copropriété »*).

Le règlement de copropriété détermine :

- **les parties privatives** (*appartement, cave, parking...*) et **les parties communes de l'immeuble** (*toiture, murs porteurs...*);
- **la destination de ces parties** (*habitation, usage professionnel ou commercial*) et **leurs conditions d'utilisation** (*interdiction d'exercer certaines activités commerciales ou professionnelles...*);
- **les règles d'administration de la copropriété** (*fonctionnement du conseil syndical, de l'assemblée générale...*);
- **les catégories de charges** (*générales et spéciales*).

L'EDD précise, pour chaque lot de la copropriété, son numéro d'identification, sa description et sa situation (*nombre de pièces, 2^{ème} étage gauche...*). Il peut être intégré ou annexé au règlement de copropriété.

L'EDD fixe la quote-part des parties communes de chaque lot (*exprimée en millièmes ou en tantièmes*).

Il détermine la répartition des charges ainsi que le nombre de voix dont chaque copropriétaire dispose en Assemblée générale (AG) (*cf. dépliant « L'assemblée générale de copropriété »*).

LES DOCUMENTS FINANCIERS ET COMPTABLES

- **L'état financier et le compte de gestion général** de la copropriété présentent de manière synthétique l'état de la trésorerie de la copropriété, le montant de ses créances, dettes, charges et recettes. Ces documents comptables doivent être établis conformément à un modèle type.
- **Le budget de la copropriété** comporte les dépenses courantes et les travaux d'entretien. Il est établi de manière prévisionnelle par le syndic avec l'appui du conseil syndical pour l'année à venir. Ce budget est notifié aux copropriétaires avec le comparatif du dernier budget prévisionnel en vue de son adoption en AG. Le budget est définitivement approuvé après l'exercice comptable. La présentation du budget prévisionnel et du budget définitif doivent être conformes à un modèle type.
- **L'état daté** est un document établi par le syndic à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété. Il comporte les informations financières sur le lot cédé (*les sommes restant dues par le vendeur et celles qui lui sont dues par la copropriété, les montants des impayés...*).



LES DOCUMENTS TECHNIQUES

- **Le carnet d'entretien**
Ce document répertorie les informations techniques sur la maintenance et les travaux effectués dans l'immeuble. Il mentionne l'adresse de l'immeuble, le nom du syndic, les références des contrats d'assurance avec leur date d'échéance. Il précise également l'année de réalisation de travaux importants (*réfection de la toiture, remplacement de la chaudière ou de l'ascenseur...*). Le carnet d'entretien est établi et actualisé par le syndic. Il est mis à disposition des copropriétaires.
 - **Les diagnostics et audits énergétiques**
En plus des diagnostics réalisés sur le logement lors de sa vente ou de sa location (*constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic amiante, état relatif à l'installation intérieure de gaz ou d'électricité...*), certains diagnostics sont obligatoires. Ces documents donnent des informations sur la consommation énergétique du logement et de la copropriété pour inciter les propriétaires à envisager d'éventuels travaux pour la réduire. Un Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit doit être réalisé. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit de soumettre progressivement toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 à la réalisation d'un DPE collectif. En conséquence, l'obligation pour certaines copropriétés de réaliser un audit énergétique est supprimée. Cette obligation est entrée en vigueur selon le calendrier suivant :
- En métropole :
- le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots (à usage de logement, bureau, commerce) ;
 - le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
 - le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, cette obligation entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

La réalisation d'un audit énergétique demeure possible, si la copropriété le souhaite. Le DPE collectif contient des recommandations visant à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques.

- **Le Diagnostic technique global (DTG)** renseigne les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et leur permet d'envisager d'éventuels travaux. Il comporte la liste et le coût des travaux nécessaires au cours des dix prochaines années afin d'organiser leur réalisation. Les copropriétaires décident en AG de faire réaliser un DTG pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation. Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans doit également être précédée d'un DTG.
- **Le Plan Pluriannuel de Travaux**

Pour encourager les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation, les copropriétés de plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) doivent, depuis le 1^{er} janvier 2023, élaborer un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT). Cette obligation est entrée en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Il comprend notamment une liste des travaux nécessaires pour garder l'immeuble en bon état, réaliser des économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Il indique aussi une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre, une estimation sommaire de leur coût, une proposition d'échéancier dans les dix prochaines années, etc.

- **La fiche synthétique** est réalisée par le syndic et regroupe les données financières et techniques essentielles à la copropriété. Elle est mise à disposition des copropriétaires (*notamment, lors de la vente d'un lot de copropriété*).

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL. Consultez-la !