

## **PV DE LA COMMISSION COPROPRIETE DU 26 MARS 2026**

### **Participants**

Alexis de Coster – Patrick Delisse – Marine Fernandez - Anthony Furet – Yves Gratade – Nathalie Huguet  
– Olivier Safar – Philippe Rabau – Sylvain Seguin – Nadine Serrand – Ludovic Tourdiat – Muriel Trichasson  
– Emmanuel de Vendin / Ysoline Regnault de la Mothe

---

1- La facturation électronique, la copropriété et les syndicats .....	2
2- Le décret du 22 décembre 2025 modifiant le décret du 17 mars 1967 .....	3
3- L'agrément Syndic d'intérêt collectif, l'habitat dégradé .....	5
4- Le RGPD en copropriété .....	6
5- L'individualisation des frais de chauffage.....	6
6- Information sur le projet de décret compétence initiale (2027) .....	6
7- Reprise de MaPrimeRénov' .....	7
8- Ascenseurs.....	7
9- Piscines – utilisation des biocides en copropriété.....	8
10- Questions diverses.....	9

**Prochaine réunion :**

**Jeudi 25 juin 2026 à 9h30**

## 1- La facturation électronique, la copropriété et les syndicats

La dernière note du service juridique (fin février) comporte une FAQ relative aux différents métiers de nos adhérents. Elle a été publiée sur la base d'un document de travail d'une réunion de l'AFNOR du 4 février à laquelle participait également la DGFIP.

Tous les assujettis à la TVA (soumis ou pas) sont concernés par la facturation électronique.

Les syndicats de copropriétaires peuvent être des assujettis ou des non assujettis à la TVA.

Cas 1 - SDC qui ne perçoit pas de loyer provenant de la location de parties communes (ou d'antennes, d'affiche sur le pignon etc), n'a pas de SIREN : il n'est pas concerné par la réforme.

Cas 2 - SDC qui a un gardien, un SIREN et qui ne fait que gérer les parties communes : il est considéré comme étant non assujetti : il n'est pas concerné par la FE de 2026.

Cas 3 - SDC qui perçoit des loyers et SDC de résidences services : il est assujetti à TVA et il est concerné par la facturation électronique (il peut être soumis ou non soumis).

Il y a un annuaire spécifique qui recense tous les assujettis (et donc toutes les personnes concernées par la facturation électronique).

→ Les syndicats doivent le consulter afin de savoir s'ils ont des SDC qui s'y trouvent.

Si un SDC n'est pas assujetti (donc non concerné par la facturation électronique) mais a un SIREN et se trouve par erreur dans l'annuaire, il faut le signaler afin qu'il soit retiré de l'annuaire.

Certains demandent s'il est possible d'opter pour la facturation électronique pour tous les SDC : c'est a priori possible mais il faut faire la démarche pour que les SDC aient un SIREN.

Ce n'est pas parce qu'un copropriétaire est assujetti à la TVA que le SDC est assujetti à TVA. Pour ses appels de charges trimestriels, il ne n'est pas nécessaire de faire ressortir la TVA. En revanche, le syndic la fait ressortir lors de la régularisation des charges. Le syndic n'a pas l'obligation d'émettre une facturation électronique et de passer par une plateforme agréée.

Des difficultés peuvent avoir lieu en cas de changement de syndic si le syndic sortant n'a pas la même plateforme agréée que le syndic successeur.

**Pour les factures du SDC, le syndic doit communiquer aux prestataires du SDC le numéro SIREN du SDC et pas celui du cabinet syndic** (risque de difficulté pour la déclaration de TVA du cabinet).

Les adhérents doivent se rapprocher de leurs éditeurs de logiciel pour savoir si la plateforme agréée est mise en place.

### Rappel de l'entrée en vigueur :

- **1<sup>er</sup> septembre 2026 : obligation de réception des factures électroniques par toutes les entreprises**
  - Obligation d'émission de factures électroniques pour les grandes entreprises et les ETI
- **1<sup>er</sup> septembre 2027 : toutes les entreprises** (y compris les TPE et micro-entreprises / auto-entrepreneurs) **doivent en plus émettre des facturations électroniques et procéder à la transmission des données à l'administration (e-reporting).**

Les SDC tertiaires sont concernés par la facturation électronique dès septembre 2026.

Le [décret relatif à la comptabilité des SDC](#) devrait être modifié pour prendre en compte la facturation électronique.

Le syndic assure la gestion comptable et financière du SDC (art. 18 loi 1965). Par conséquent, le syndic ne peut pas facturer des prestations liées à la facturation électronique en sus de son forfait.

- Le document officiel de l'AFNOR sera diffusé aux adhérents dès que possible.
- La circulaire UNIS sera diffusée avec le présent PV.

La Commission valide le projet de résolution suivant :

### Facturation électronique - plateforme agréée (Copropriété assujettie à la TVA)

L'assemblée générale, ayant connaissance de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires assujetti à la TVA de recevoir des factures électroniques, prend acte que la plateforme agréée est .... (Indiquer le nom de la plateforme agréée) pour un montant de ... € T.T.C par an.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

Ont voté contre : ... tantièmes

M. ... = ... tantièmes

M. ... = ... tantièmes

M. ... = ... tantièmes

Ont voté pour :

... tantièmes

**En conséquence, cette résolution est :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 24.

### 2- Le décret du 22 décembre 2025 modifiant le décret du 17 mars 1967

Le [décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025](#) modifie le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 afin d'y intégrer des mesures d'application de la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 25 décembre 2025.

#### **L'emprunt collectif à adhésion obligatoire (art. 26-4 III de la loi de 1965)**

Le **contrat type de syndic** est modifié afin de tenir compte de l'emprunt collectif obligatoire. Il permet au syndic de facturer les prestations réalisées pour cet emprunt (point 7.2.7 « AUTRES PRESTATIONS ») :

- La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965
- La gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965

Ces dispositions s'appliquent :

- **aux contrats de syndic conclus postérieurement 25 décembre 2025**, date d'entrée en vigueur du décret du 22 décembre 2025
- **aux contrats de syndic en cours** sous réserve de la **conclusion d'un avenant** entre les parties **introduisant la prestation « Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 et gestion de cet emprunt »**.

Le modèle d'avenant n'est valable que pour les contrats de syndic de plus d'un an.

Le modèle du contrat à jour et de l'avenant sont disponibles dans l'espace adhérents du site UNIIS  
3 banques sont intéressées par cet emprunt : Crédit Mutuel, Crédit agricole et BPCE (Palatine, Bred)  
mais il n'est toujours pas disponible en raison de l'inexistence de contre-garantie et des complications de montage de cet emprunt.

Des membres de la commission craignent que des copropriétaires en impayé puissent bénéficier de cet emprunt et que cela complique la situation financière de certaines copropriétés.

Le « décret comptable » du 14 mars 2005 devrait être modifié afin de tenir compte de cet emprunt mais nous attendons toujours sa modification.

- **L'état daté**

Le décret du 22 décembre 2025 modifie l'état daté afin qu'il tienne compte des emprunts collectifs (à adhésion volontaire ou obligatoire) prévus par l'article 26-4 de la loi de 1965.

Il est nécessaire de modifier la trame rédigée par le CSN et les syndicats professionnels afin qu'elle tienne compte du plan pluriannuel de travaux, des emprunts collectifs et des notifications électroniques des actes de vente faites aux syndics par les notaires.

- ➔ Reprendre contact avec le CSN et la chambre des notaires de Paris IDF
- ➔ La commission conseille aux adhérents de créer une adresse mail unique dédiée à la réception des notifications électroniques.

- **Les travaux d'isolation thermique affectant les parties communes pris en charge par un ou plusieurs copropriétaires**

Depuis la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024, un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous certaines réserves.

A cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs doivent notifier au syndic une demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés (art. 25-2-1 de la loi de 1965) dont le contenu est listé à l'article 10-1 du décret de 1967 modifié.

A défaut de ce descriptif détaillé des travaux, le projet de résolution n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

De plus, le nouvel article 10-4 du décret de 1967 prévoit que le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la notification de la demande du copropriétaire, la résolution tendant à autoriser ce copropriétaire à effectuer des travaux d'isolation thermique qui affectent des parties communes.

➔ Un modèle de résolution sera mis à disposition des adhérents prochainement.

- **Les notifications et mises en demeure par voie électronique**

Depuis la loi Habitat dégradé, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique, sans mentionner l'accord des copropriétaires (nouvelle rédaction de l'article 42-1 de la loi de 1965). Le décret de 1967 a été modifié afin d'être adapté à ce nouveau principe.

**Principe : Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique** (art. 64 modifié du décret de 1967) :

- soit par lettre recommandée électronique
- soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance.

**Exception (art. 64-1 décret 1967) :** Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **lorsqu'un copropriétaire demande à les recevoir par voie postale.**

La **demande du copropriétaire** de recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale (art. 64-4 décret 1967) **peut être formulée à tout moment et par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception** (lettre recommandée, courrier tracé).

La remise contre récépissé ou émargement des convocations aux AG reste possible (art. 64-3 modifié du décret de 67) mais elle reste interdite pour les PV d'AG.

- **Les avis d'appel de fonds électroniques**

Les avis adressés aux copropriétaires par le syndic indiquant les sommes exigibles (provisions du budget prévisionnel, dépense hors budget prévisionnel, contributions au remboursement de l'emprunt collectif à adhésion obligatoire) **peuvent être adressés par voie électronique à l'adresse communiquée par le copropriétaire à cet effet**, ou par lettre simple à défaut d'une telle communication (art. 35-2 du décret 1967).

Le syndic doit accompagner les **avis d'appels de charges** et les **convocations aux assemblées générales** de la **mention selon laquelle est donnée la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale** (art. 64-2 du décret de 1967).

- ➔ Un modèle de formulaire sera prochainement mis à la disposition des adhérents
- ➔ Lors des AG, les syndics peuvent faire des points d'information sur les appels de fonds électroniques.

- **La liste des copropriétaires**

Le syndic doit établir et tenir à jour la liste de tous les copropriétaires (art. 32 du décret de 1967). L'adresse électronique des copropriétaires doit être mentionnée sur cette liste. L'accord des copropriétaires n'est plus nécessaire.

- ➔ La Commission recommande **d'avertir par écrit le conseil syndical que ces données sont confidentielles et qu'il doit respecter cette confidentialité.**

<b>3-L'agrément Syndic d'intérêt collectif, l'habitat dégradé</b>
---

L'agrément Syndic d'intérêt collectif a été créé par la loi habitat dégradé. Le [décret n° 2025-508 du 10 mai 2025](#) a défini les conditions d'obtention de cet agrément de syndic d'intérêt collectif ainsi que la procédure de contrôle et de retrait de l'agrément.

[L'arrêté du 10 mai 2025](#) définit le contenu du dossier technique et de l'acte d'engagement ainsi que le contenu du bilan du syndic d'intérêt collectif.

La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a interrogé Olivier Safar sur le nombre de syndicats d'intérêt collectif. Malheureusement, il n'y a actuellement que 4 syndicats SIC, 4 demandes en cours de traitement, 3 ou 4 autres en préparation. C'est très faible !

D'autres syndicats sont intéressés mais sont effrayés par la complexité du dossier de demande d'agrément, le risque de faible rentabilité alors que la mission est chronophage.

Dans certains cas (copropriétés en difficulté sous dispositif public), l'ANAH verse au syndic une aide à la gestion.

Beaucoup de préfets ne connaissent pas ce sujet.

Il y aurait plus de 100 000 copropriétés en difficultés mais pas pour autant en plan de sauvegarde ou en ORCOD.

Une convention entre les administrateurs judiciaires, l'UNIS, la FNAIM et QUALISR sur la professionnalisation de la gestion des copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées a été signée le 8 avril.

- ➔ La Commission souhaite qu'une campagne de communication soit effectuée.

Lire la [note du service juridique UNIS sur le syndic d'intérêt collectif](#)

#### 4-Le RGPD en copropriété

Il est constaté une difficulté croissante rencontrée par les syndicats dans l'application du RGPD. Depuis plusieurs mois, des demandes déraisonnables se multiplient (communication exhaustive de tout document mentionnant le nom du copropriétaire y compris lorsque ces pièces – tels les procès-verbaux d'assemblée générale – ont déjà été communiquées ou sont disponibles sur l'extranet.

Ces demandes abusives ont souvent lieu lorsque le copropriétaire demandeur est en conflit avec le syndic ou la copropriété (procédure de recouvrement de charges, opposant à des travaux votés par l'AG, etc).

- L'UNIS rencontre la CNIL à ce sujet le 14 avril.
- Une [note juridique sur la communication des mails et la liste des copropriétaires](#) a été adressée aux adhérents. Une autre note sera prochainement diffusée sur la communication de la feuille de présence.

#### 5- L'individualisation des frais de chauffage

L'UNIS, avec les autres syndicats professionnels, a à nouveau signé la Charte en faveur de l'individualisation des frais de chauffage avec le Syndicat de la Mesure, sous l'égide du Conseil de l'habitat.

Parmi les actions à mener en 2026, figurent :

- L'inscription systématique de l'individualisation des frais de chauffage à l'ordre du jour de l'AG des copropriétés non équipées (inscription chaque année jusqu'à la réalisation des travaux)
- Communication de l'UNIS sur l'IFC aux adhérents et outils (vidéos gestionnaires / copropriétaires)
- Intégration de l'IFC dans les plans pluriannuels de travaux
- Communication sur les webinaires mensuels dont les dates sont diffusées par la e-letter (21 mai, 18 juin, 17 septembre, 15 octobre, 19 novembre, 17 décembre)
- Insister sur l'IFC lors des UC et dans les pôles régionaux.

La Commission rappelle que le non-respect de cette obligation peut être sanctionné par une **amende de 1500 € par logement et par an**. La responsabilité du syndic est engagée s'il n'inscrit pas cette question à l'ordre du jour des AG.

De plus, il est rappelé que l'ensemble des appareils devront être relevables par télérelève à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027. Les compteurs et répartiteurs qui ne sont pas télérelevables doivent donc être remplacés par d'autres appareils.

#### 6- Information sur le projet de décret compétence initiale (2027)

Un **projet de décret est en discussion** sur la compétence initiale qui sera exigée en 2027 **pour les nouveaux entrants** dans les professions réglementées par la loi Hoguet et **qui ne seraient pas déjà habilités, ni diplômés, ni expérimentés**.

Il n'est pas ni abouti ni validé. Sont notamment en discussion le nombre d'heure de formation et les modalités (présentiel ou visio et / ou visio, modalités d'évaluation des nouveaux collaborateurs).

Les trois métiers de la loi Hoguet sont concernés : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété.

**Tant que le décret n'est pas publié au Journal officiel, il n'y a aucune condition de compétence initiale.**

L'UNIS communiquera aux adhérents le détail de cette obligation en amont de son entrée en vigueur, sur le fondement de dispositions certaines.

- ➔ La Commission attire l'attention des adhérents sur des communications alarmistes que certains « professionnels » peuvent diffuser auprès des professionnels de l'immobilier.
- ➔ Pour le recrutement de gestionnaires déjà en exercice, le syndic qui recrute peut demander à l'ancien employeur les attestations de formation continue déjà faites.

## 7- Reprise de MaPrimeRénov'

La promulgation de la loi de finances 2026 a permis la réouverture complète de MaPrimeRénov' pour l'ensemble des parcours et l'ensemble des ménages. Le guichet de dépôt de demandes MaPrimeRénov' est à **nouveau disponible depuis le 23 février 2026**.

Les règles d'éligibilité et les taux de financement restent inchangés.

Pour **les projets de rénovation d'ampleur**, un **rendez-vous avec un conseiller France Renov'** est désormais **obligatoire** avant le dépôt de la demande d'aide MaPrimeRenov' : une attestation de contact est remise au demandeur ([arrêté du 20 février 2026](#) modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique).

Les membres de la Commission constate que le versement des aides de l'ANAH est décalé de plusieurs mois en raison du vote tardif du budget, ce qui peut mettre en difficulté des copropriétés.

- ➔ Contacter l'ANAH afin de vérifier que le rendez-vous avec un conseiller France Renov' n'est obligatoire que pour le parcours individuel « Rénovation d'ampleur »

[Télécharger le guide 2026 sur les aides financières de l'ANAH](#)

## 8- Ascenseurs

### - **Extinction des réseaux 2G et 3G**

Les opérateurs de télécommunication ont prévu l'extinction des réseaux

- **2G au plus tard fin 2026**
- **3G entre fin 2028 et fin 2029.**

Parmi les obligations du propriétaire de l'ascenseur figure désormais le remplacement des moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention (téléalarme) qui fonctionne grâce au réseau 2G ou 3G (art. R 134-6 d) du CCH).

Le contrat d'entretien de l'ascenseur dit « minimal » comporte parmi ses clauses l'exécution des obligations prescrites à l'article R. 134-6 du CCH à l'exception du remplacement de la téléalarme qui fonctionne avec les réseaux 2 ou 3G (art R 134-7 du CCH).

Pour les contrats d'entretien étendus : il est nécessaire d'analyser le contrat au cas par cas pour savoir si le remplacement de la téléalarme est compris dans l'entretien.

- **Difficultés avec OTIS**

Muriel Trichasson informe la Commission de difficultés rencontrées avec OTIS qui installe des [ascenseurs « verrouillés » \(gen360\)](#) programmés de telle sorte qu'aucun ascensoriste, à part OTIS, ne puisse examiner le dessus de la cabine sinon l'ascenseur se bloque.

Aucun ascensoriste à part OTIS n'a la clef pour utiliser ce matériel. OTIS refuse de la remettre à d'autres ascensoristes qui prennent la suite de l'entretien de l'ascenseur.

➔ Contact est pris avec OTIS et la Fédération des ascenseurs

<b>9- Piscines – utilisation des biocides en copropriété</b>
--

L'article 1<sup>er</sup> de [l'arrêté du 23 janvier 2023](#) définit :

- L'acquéreur comme « *toute personne qui choisit d'acquérir des produits biocides ou qui donne l'ordre de l'acquisition de produits biocides ;* »
- Le décideur comme « *toute personne exerçant une fonction d'encadrement pour l'utilisation des produits biocides* ».

L'article 2 de l'arrêté précise que : « 1° Pour les produits biocides destinés exclusivement aux professionnels appartenant aux types de produits 2,3 et 4 tels que définis dans le règlement (UE) n° 528/2012 du Parlement européen susvisé **les personnes exerçant l'activité de décideur, d'acquéreur ou de distributeur ont l'obligation d'être titulaires du certificat individuel " certibiocide désinfectants "** » ;

- **Entretien assuré par un pisciniste**

Le **pisciniste est l'acquéreur et l'utilisateur des biocides** (c'est l'entreprise qui achète et utilise le produit). **Il doit donc disposer du Certibiocide désinfectants** (au moins une personne certifiée dans sa structure).

**Le syndicat des copropriétaires** est client de ce prestataire : il n'achète pas lui-même les biocides professionnels mais une prestation globale de traitement de l'eau. **Il n'a pas l'obligation de disposer du Certibiocide.**

- **Entretien réalisé par le gardien de la copropriété**

**C'est le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, qui achète les produits biocides TP2 pour la piscine.**

**La réglementation impose qu'«au moins une personne par structure » remplissant le rôle d'acquéreur/décideur soit titulaire du Certibiocide.**

**Le gardien, salarié du SDC, n'est pas l'acquéreur ou le décideur au sens du texte.** La question se pose de savoir qui doit se former.

La **FAQ du ministère [CERTIBIOCIDE - Est ce que je suis concerné \(e\) par la certification Certibiocide](#)** (rubrique « Autres cas d'utilisation d'un produit désinfectant ») mentionne que :

« Un décideur doit être désigné dans chaque établissement. Cette personne doit détenir le certibiocide désinfectant. Les professionnels qui utilisent les produits en suivant les protocoles établis par un décideur interne à l'établissement n'ont pas besoin du certibiocide. »

En pratique, l'acquéreur est le SDC représenté par le syndic.

**A notre sens, c'est le syndic qui devrait être titulaire du certibiocide.** Il faudrait soit **former le porteur de la carte soit le gestionnaire de la copropriété concernée.** Il serait ainsi désigné comme « décideur » en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires.

**Le gardien qui réaliser l'entretien (mentionné dans son contrat de travail) devrait également être formé** puisqu'il utilise les produits chimiques et que le **syndicat des copropriétaires**, son employeur, a **une obligation de sécurité de résultat** (art. R 4412-11 et suivants du code du travail).

## 10- Questions diverses

### - **L'absentéisme des copropriétaires en AG (François-Emmanuel Borrel) :**

Il est constaté qu'en dehors des AG pour travaux il y a de moins en moins de copropriétaires présents en assemblée. Plus de 50 % des copropriétaires sont absents et non représentés en assemblée générale. Le désintérêt des copropriétaires pour la gestion de leur immeuble est croissant.

François-Emmanuel s'inquiète du « tout vote par correspondance » qui n'est pas une solution. Une réflexion est à mener sur des éléments de langage appropriés (cf les derniers Transversales et Informations Rapides de la Copropriété).

Il est demandé aux membres d'analyser, dans la mesure du possible, la présence des copropriétaires en AG.

### - **Loi Le Meur et copropriété : les dispositions conformes à la Constitution**

Par la [décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026](#), le Conseil constitutionnel a déclaré conforme à la Constitution la loi Le Meur qui facilite l'interdiction des locations meublées touristiques dans des résidences secondaires des copropriétés comportant une clause d'habitation bourgeoise (cf art. 26 d) de la loi du 10 juillet 1965). La décision relève de la double majorité de l'article 26 et non plus de l'unanimité.

[Lire l'Actu UNIS](#)

### - **Salon de la Copropriété des 4 et 5 novembre 2026**

Le prochain salon de la Copropriété aura lieu Porte de Versailles les 4 et 5 novembre. Il est demandé aux membres de la Commission d'y participer activement.

### - **Incivilités dans les copropriétés (Marine Fernandez)**

Marine Fernandez s'inquiète du nombre grandissant des actes d'incivilités.

Il est rappelé que le syndic n'a pas de pouvoir de police.

Le syndic doit déposer plainte en cas de dégradation des parties communes, d'agression physique ou verbale du salarié du syndicat des copropriétaires.

Si des faits sont commis par un locataire, le syndicat des copropriétaires peut engager la responsabilité du bailleur et demander au juge la résiliation du bail en cas de carence établie du bailleur.

L'autorisation de l'AG pour agir en justice est principe requise (art. 55 du décret du 17 mars 1967 – vote à la majorité de l'article 24) sauf lorsque le syndic veut pratiquer une mesure conservatoire ou agir en référé.

\*\*\*