



Mieux vivre l'immobilier

Communiqué de Presse

15 novembre 2016

Salon de la copropriété les 23 et 24 novembre 2016
Porte de Versailles

La copropriété en 2017 : l'UNIS s'alarme

Le Salon de la copropriété se déroulera les 23 et 24 Novembre à la Porte de Versailles. L'UNIS, 1er syndicat de la gestion et de la rénovation immobilière, y participera en tant que partenaire historique. S'y tiendront aussi les Universités de la Copropriété de l'UNIS, dédiées notamment à la rénovation énergétique des copropriétés.

L'entrée en vigueur de nouvelles obligations réglementaires dès janvier prochain fait de 2017 une **année charnière** pour la copropriété.

« *Il y a donc lieu de s'alarmer compte tenu de nombreuses incertitudes et incohérences* », indique Christophe TANAY, président de l'UNIS, qui dresse une série de questions, prend position et adresse des recommandations.

En effet, au début d'année 2017 entreront en vigueur des dispositifs-clés pour la gestion des immeubles :

- L'obligation d'immatriculation des immeubles de plus de 200 lots
- La création d'une fiche synthétique pour les immeubles de plus de 200 lots
- L'obligation d'ouvrir un fonds travaux d'au moins 5% du budget prévisionnel
- La constitution d'un diagnostic technique global en vue d'élaborer un plan pluriannuel de travaux
- Le carnet d'entretien numérique

En outre sont actuellement en cours de préparation :

- le texte relatif au plafonnement des états datés en cas de vente de lots de copropriété
- la loi concernant la commission de contrôle des activités des professionnels de l'immobilier, qui sera en charge de la discipline.

Immatriculation des copropriétés

L'objectif, qui est de mieux connaître le parc des immeubles en copropriété, est louable. Le registre ainsi constitué permettra d'optimiser les politiques publiques d'aides, en particulier via l'ANAH. La gestion numérisée de ce registre constitue une innovation. L'UNIS a participé au pilotage national du projet et aux expérimentations à Lyon. A ce titre, l'UNIS sera vigilante sur l'utilisation qui sera faite des données ainsi recueillies, afin qu'elles ne puissent pas être utilisées ou contournées par des tiers. « *En tant que citoyens, nous devons conserver la maîtrise de l'outil, c'est-à-dire que nous devons fixer et connaître la limite de ce que l'outil peut et doit faire connaître de chacun d'entre nous, professionnels et copropriétaires* », explique Christophe TANAY.

Comptes bancaires séparés et prélèvements automatiques (SEPA)

A compter de janvier 2017, l'attribution de numéros ICS pour chaque copropriété et chaque compte séparé, indispensable pour un syndicat de copropriétaires qui souhaite recouvrer ses créances par prélèvement SEPA, sera effectuée à l'unité, et non plus par liste de comptes. Les syndicats de copropriétaires – via leur syndic – veilleront donc à demander rapidement l'attribution de l'ICS afin d'éviter des lenteurs et des coûts plus importants à l'avenir.

Vote et constitution du fonds de travaux

Un débat s'est ouvert sur la question de savoir si l'ouverture et la constitution du fonds de travaux est obligatoire ou si l'assemblée générale peut les refuser. La position de l'UNIS est la suivante : « *La constitution du fonds de travaux est une obligation légale de telle sorte que l'assemblée n'a pas à être saisie du principe même de la constitution d'un tel fonds. En revanche, elle doit l'être du montant, en pourcentage, de la cotisation annuelle, ce montant ne pouvant être inférieur à 5% du budget annuel.* », précise Christophe TANAY.

Fonds travaux, comptes courant, Livret A et usage des fonds

Le placement de l'épargne que constituent les sommes placées dans le fonds travaux est une solution à envisager, en particulier un Livret A. Toutefois, la rémunération d'un tel compte est fiscalisée à partir de certains plafonds selon la taille de l'immeuble (loi ALUR, décret en attente). Si la rémunération est fiscalisée, alors les modalités de déclaration fiscale (IFU) imposent une déclaration pour chaque copropriétaire. « *Un tel fonctionnement est inadapté à la gestion d'un immeuble, car il génère à la fois trop de flux financiers, et trop de formalités administratives et fiscales, pour des gains modestes* » selon Christophe TANAY qui propose une mesure de simplification : la reconnaissance fiscale du syndicat, et le prélèvement libératoire qui est actuellement impossible.

Un autre débat fait rage, au sujet de la concordance entre les sommes appelées aux copropriétaires et les sommes dépensées au titre des travaux. A juste titre, les copropriétaires ne souhaitent pas alimenter le compte travaux sur la base d'un appel de fonds basé sur les « tantièmes généraux » si les travaux requièrent une « clé de répartition spéciale ».

L'UNIS souhaite éviter de nouvelles complications difficilement gérables par les syndicats, et difficilement compréhensibles pour les copropriétaires.

Selon Christophe TANAY, président de l'UNIS : « *Le statut de la Copropriété se nourrit d'un paradoxe : le syndicat des copropriétaires a la personnalité morale. Il détient un et bientôt deux comptes séparés à son nom. Pour autant, il est fiscalement transparent. Nombre de copropriétaires, notamment bailleurs, confrontés aux déclarations fiscales en ligne, font appel au syndic ou au gérant pour les y représenter. Nous acceptons naturellement ce rôle de mandataire que nous sommes, inscrit d'ailleurs dans notre Manifeste pour 2017. (*)*

(*) Le MANIFESTE POUR 2017 : propositions de l'UNIS

L'UNIS veut accompagner les cabinets de syndics et leurs clients copropriétaires dans tous les actes émaillant le fonctionnement la vie d'une copropriété. Pour peser dans le débat public et interpellier les candidats à l'élection présidentielle, l'UNIS a effectué un tour de France dans 10 métropoles pour rencontrer leurs adhérents et les acteurs publics, en charge du logement et de la mise en œuvre de la rénovation énergétique et recueillir les retours d'expérience : 10 propositions sur le Logement ont été formulées dans ce MANIFESTE UNIS POUR 2017 dont deux propositions phares concernent les copropriétés :

1) Recourir à un syndic professionnel pour tous les immeubles compte tenu des obligations actuelles imposées aux copropriétés : réduction de la consommation d'énergie, rénovation/entretien, numérisation, carte vitale du bâtiment, redressement des copropriétés en difficultés.

Pour, la gestion d'immeubles de petite taille, l'UNIS propose une formule de services de gestion simplifiée en ligne, allégée en termes de formalisme et de prix, acceptable par les copropriétaires. Par ailleurs, l'UNIS demande aux acteurs publics de confier des missions ciblées aux syndics professionnels sur ces immeubles.

2) Briser le carcan de la copropriété qui ne permet pas d'atteindre les objectifs trop ambitieux de la rénovation énergétique : La rénovation du parc privé existant est l'un des grands enjeux économiques actuels, avec aussi la garantie du maintien d'une offre privée locative suffisante et constante. Le constat de terrain révèle que l'existence d'une loi unique et nationale, modifiée chaque année, applicable à tous les immeubles, sans discernement, quelles que soient leurs tailles et leurs ressources, peut s'avérer contreproductive. Le statut rigide de la copropriété ne permet pas d'atteindre les objectifs de rénovation énergétique dans les délais prescrits, souvent inadaptés à la nature des travaux et aux financements disponibles. Afin que chaque immeuble retrouve sa liberté et une capacité d'action efficace, l'UNIS propose :

- ✓ D'adopter une loi quinquennale pour un programme de rénovation du parc privé collectif, qui doit sanctuariser les efforts à consentir en ce domaine.
- ✓ De simplifier les règles de gouvernance : revoir les modalités de mise en concurrence des syndics, renforcer le rôle des conseils syndicaux, alléger les formalités de convocation et de vote des assemblées générales, rendre aux copropriétaires la liberté de choix des prestations qu'ils souhaitent
- ✓ De revoir les modalités de financement, d'épargne, et d'emprunts ainsi que les comptes bancaires et la comptabilité

Simplifier, stabiliser, fluidifier la gestion des copropriétés : L'UNIS propose pour 2017 plus de stabilité et de lisibilité juridique, de faisabilité, une fiscalité plus homogène et plus juste, un assouplissement des règles et des normes, moins de rétroactivité. L'annulation de quelques dispositions du décret relatif au contrat-type de syndic par le Conseil d'Etat (arrêt du 5 oct.2016), saisi par les professionnels, confirme les limites de l'hyper-réglementation.

A propos de l'UNIS :

Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics de copropriété, gérants), la transaction et l'investissement (agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France.

Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES).

www.unis-immo.fr

Contacts UNIS Service Communication : communication@unis-immo.fr

Céline CHEVÉ-ROUXEL : 01 55 32 01 10 - Christophe MAURISSET LATOUR : 01 55 32 01 06

Cristina de GABRIAC : 06 16 24 80 88 cdg.degabriac@gmail.com