UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

Communiqué de Presse

3 Avril 2017

Immatriculation des copropriétés : le coût de la fiabilité et de la sécurité

Dans l'objectif de disposer de données précises sur les copropriétés afin de déployer un plan d'aide efficace, la loi ALUR - à la suite d'un rapport de l'ANAH sur les copropriétés en difficultés - a institué un registre d'immatriculation des immeubles. Le calendrier d'immatriculation s'échelonne sur trois années, tenant compte des tailles d'immeubles selon leur nombre de lots (>200 ; >50 ; < 50).

Le syndic est chargé de procéder à l'immatriculation.
Le contrat-type de syndic prévoit une rémunération spécifique, non forfaitisée, pour l'immatriculation initiale. La mise à jour, en revanche, sera intégrée dans le forfait d'honoraires.

Combien coûte réellement l'immatriculation ?
L'UNIS ne peut pas prendre position sur les tarifs pratiqués par les syndics ; pour autant, il est possible de donner un éclairage.

Tout d'abord, le tarif va dépendre nécessairement du temps de saisie des informations requises. Mais ce n'est pas suffisant !

Avant de saisir, il est nécessaire de réunir l'ensemble des informations utiles, à savoir :

- **des données d'identification du syndicat de copropriétaires** (nom, adresse, date de création du syndicat des copropriétaires, nombre et nature des lots de copropriété, nom du syndic...),
- **des données financières** (exercice comptable, montant du budget prévisionnel, provisions pour travaux, dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et impayés...),
- **des données sur le bâti** (nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, nombre d'ascenseurs, période de construction, nature du chauffage de l'immeuble...),
- **des informations sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété** (désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire, existence de mesures de sauvegarde...).

Autant d'informations qui ne peuvent pas toujours être extraites des fiches d'immeuble de manière automatique. La spécificité des immeubles et résidences impactera aussi leur traitement de données (exemple : il est demandé un DPE par bâtiment et non par syndicat). Le temps parfois considérable de recherche des informations est donc à prendre en considération.

Autre point de vigilance : la sécurité des transmissions. Les technologies liées à internet, au *big data* ou à l'*open source* semblent gratuites parfois pour le consommateur final. Ce n'est jamais réellement le cas. En particulier, les procédures de déclaration en ligne (télé-procédures) présentent un risque d'usurpation. Lorsque le risque d'usurpation d'identité est fort et que celle-ci engendrerait de graves conséquences, il est imposé de soumettre les télé-procédures à des garanties de sécurité. La délivrance des certificats RGS (Référentiel Général de Sécurité), qui permet de sécuriser la transmission, est payante.

Autant de frais qui se cumulent pour, au final, générer un coût supplémentaire pour les copropriétaires. A cet égard, l'UNIS a régulièrement dénoncé ces dernières années la « facture » de la loi ALUR qui est supportée par tous les acteurs que cette loi est censée protéger.

L'UNIS refuse que les syndics soient désignés comme la cause de ces surcoûts.
Au contraire, les entreprises des services immobiliers ont dû se réorganiser pour intégrer le catalogue des nouvelles obligations qui se sont accumulées en quelques mois, tant en gérance qu'en copropriété.
Les éditeurs de logiciels informatiques ont dû aussi adapter l'ensemble de leurs solutions, que ce soit pour la relation-client ou pour mettre en place des passerelles d'extractions de données de vente, de location et désormais de gestion de copropriété.
La mise en place d'un contrat-type de syndic durant cette période n'a pas facilité les choses.

L'UNIS s'étonne que les copropriétaires - les clients de professionnels – soient régulièrement alertés sur de soi-disant surcoûts, provoqués par ceux-là même qui ont demandé un accroissement des obligations et une refonte des contrats.

Ce qui en revanche est déplorable, c'est qu'un même service n'ait pas le même coût pour chaque copropriétaire. Ce qui est inéquitable, c'est que le registre des copropriétés sera consulté de manière différente par les différents acteurs.

L'immatriculation est une vraie bonne idée. Sa mise en œuvre n'est pas aisée. Elle n'est pas gratuite : elle a un coût certain et justifié.

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