

## L'immatriculation des syndicats de copropriétés : menace sur la propriété privée avec un nouveau texte dangereux

*Par Jean-François BUET, Président de la FNAIM*



Ce gouvernement n'a pas toujours manifesté de bienveillance à l'égard des entreprises. Rattrapé par le principe de réalité, il tente maintenant de donner des gages de compréhension... en voyant des sociétés partout, y compris dans les copropriétés ! C'est un contresens total, d'autant plus dangereux que ces sociétés seraient tout sauf anonymes.

### **Les syndicats de copropriétaires ne sont pas des entreprises commerciales !**

Notre inquiétude se fonde sur le décret relatif au Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Tel qu'il est (enfin !) paru au Journal Officiel du 28 août, il assimile dangereusement les copropriétés à des entreprises commerciales. Il prévoit notamment les obligations de présenter un plan financier, de créer une réserve pour financer les travaux dans le futur, de normaliser les pièces comptables, comme si l'on avait affaire à une SAS ou à une Sarl ! Et l'on pourrait

imaginer que l'Etat, en ces temps de disette des finances publiques, décide d'assujettir les syndicats de copropriétés à l'impôt sur les sociétés !

Bien sûr, nous enrageons de voir des immeubles dégradés. Nous préférierions qu'ils soient tous bien entretenus et gérés. Mais nous ne confondons pas la finalité avec les moyens. Le but d'une entreprise est de créer des richesses, de les réinvestir pour continuer à croître, créer des emplois et payer des impôts. Quand on souhaite devenir propriétaire, ce n'est pas du tout dans cet état d'esprit !

Souvent, c'est dans l'optique de la retraite : pour vivre comme on le souhaite, et aussi, pour ne pas être une charge pesant sur la collectivité. Or comment cette attitude responsable est-elle maintenant récompensée ? Par des contraintes supplémentaires, doublées d'une désagréable sensation de suspicion.

### **Gare aux dérives et à la création d'une nouvelle taxe**

En effet, toutes les informations réclamées d'ici à la fin de l'année sont supposées alimenter une plateforme qui sera ouverte au tout-venant. C'est-à-dire non seulement aux syndicats et administrateurs provisoires pour les syndicats qu'ils gèrent, mais aussi aux Etablissements Publics de l'Etat et des collectivités territoriales. Voire, pour certaines données, à n'importe quel particulier qui en fera la demande, sans que l'on sache s'il est ou non bien intentionné. Peut-on encore parler de propriété privée dès lors que des informations, initialement destinées à rester dans l'intimité des familles, peuvent à tout moment être étalées au grand jour ?

Quant au pouvoir de consultation de l'Administration, c'est a priori pour aider l'ANAH, l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, à recenser les copropriétés qui se détériorent. Mais supposons que les informations ainsi obtenues finissent par inspirer la création d'une taxe. On la voit bien se profiler, pour aider financièrement l'Agence dans sa mission. Si tel est le cas, cela voudra dire que tous les copropriétaires seront visés sans discernement : ceux qui se seront astreints à bien entretenir leur immeuble, et les autres, cyniques ou imprévoyants, qui auront préféré dépenser leur argent ailleurs. Là encore, le civisme et la vertu auront été bien mal récompensés. Il est primordial que les arrêtés à venir corrigent ou canalisent ces risques majeurs de débordements.

#### **A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

#### **Contact Presse**

---

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)