



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 31/10/19



## Réforme du droit de la copropriété : la FNAIM dénonce la disparition d'une mesure essentielle à l'entretien des immeubles mais reconnaît certains points positifs

*Attendu depuis plusieurs mois avec la promesse de réformer en profondeur un secteur dont le cadre juridique n'avait que très peu évolué depuis la loi du 10 juillet 1965, le projet d'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété, prévue par la loi ELAN, a été adoptée hier, mercredi 30 octobre, en Conseil des ministres. La Fédération Nationale de l'Immobilier constate que les débats autour de ce projet ont permis d'aboutir à une réforme relativement équilibrée. Elle regrette cependant la disparition de la mesure phare de cette ordonnance, pourtant approuvée à l'unanimité par l'ensemble des acteurs de la profession et des associations de consommateurs, la mise en place obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux (PPT).*

### **Une occasion manquée sur la rénovation des bâtiments mais des avancées pour les propriétaires et la gestion des syndicats**

La Fédération des professionnels de l'immobilier, dont la mobilisation a permis de faire avancer plusieurs points, se satisfait d'avoir été entendue sur des questions essentielles, mais regrette profondément le recul au dernier moment du Gouvernement sur le plan pluriannuel de travaux, disposition consensuelle issue des débats du CNTGI :

**Une occasion ratée d'améliorer l'entretien des immeubles** : La mise en place obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans, présente jusqu'au dernier moment dans le projet de réforme, a disparu du texte final. La FNAIM regrette le retrait par le Gouvernement de cette mesure qu'elle estimait impérative et qui aurait permis d'assurer une rénovation du bâti, qui ne peut s'envisager que dans la durée. « *Le plan pluriannuel de travaux que*



*nous appelions de nos vœux, aurait permis une plus grande anticipation pour les copropriétaires, notamment grâce à l'obligation d'abonder les fonds travaux à hauteur de 2,5% minimum du PPT. Concrètement, cette mesure aurait permis de mieux prévenir la dégradation des immeubles et d'éviter des drames comme ceux de la rue d'Aubagne à Marseille. » souligne Jean-Marc Torrollion. « C'est pour les professionnels de la copropriété une réelle déception. Nous attendons les explications du Gouvernement sur les moyens qu'il compte mettre en place pour lutter contre le délabrement de nombreux bâtiments. ».*

**Petites ou grandes copropriétés gardent les mêmes prestations** : Le maintien d'un régime unique de gestion de la copropriété est une mesure positive, qui garantit une égalité des copropriétaires face au droit, quelle que soit la taille de la copropriété, même si les petites copropriétés bénéficient d'aménagements particuliers. *« Le risque était de créer un régime de copropriété à deux vitesses, qui aurait pu engendrer une rupture en matière de services proposés aux copropriétés de 5 lots au plus (ou bien 15 000€ de budget pendant 3 années consécutives) en les faisant sortir de la gestion professionnelle »,* ajoute Jean-Marc Torrollion.

**Plus de services pour les copropriétaires** : Combat de longue date de la FNAIM également, la réforme donne la possibilité aux syndicats de proposer un contrat socle, marquant une avancée concrète pour les services proposés par le syndic, au-delà du contrat type qui limitait jusqu'alors cette possibilité. *« Cela permettra au syndic de proposer aux copropriétaires toute une gamme de prestations répondant aux attentes et besoins des copropriétaires (conciergerie, gardiennage, babysitting, dogsitting, etc.) qui pourront-être autant d'éléments apportés au bien vivre au sein de la copropriété. »* précise Jean-Marc Torrollion.

**Mise en concurrence du syndic, plus de simplicité pour le copropriétaire, plus de sécurité pour le syndic** : Le projet maintient la mise en concurrence obligatoire du syndic à chaque échéance, malgré les interrogations de la profession quant au bien-fondé de cette mesure. Cependant, la FNAIM a obtenu que la mise en concurrence soit sous la responsabilité unique du conseil syndical et que le non-respect du processus – par le conseil syndical – n'ait aucune incidence sur la validité du contrat. *« Cela permet au syndic de travailler avec sérénité et que sa mission ne puisse être remise en cause dans le cas où la mise en concurrence ne serait pas appliquée dans les délais »* précise Jean-Marc Torrollion.

## **Le renforcement du rôle et des pouvoirs du conseil syndical : vers plus d'efficacité**

Le renforcement du rôle et des pouvoirs du conseil syndical sera un levier d'amélioration de la gestion des immeubles en copropriété. On peut citer notamment le renforcement des pouvoirs du président du conseil syndical et l'encadrement de la délégation des pouvoirs accordée au conseil syndical pour



l'exécution de certaines décisions. Pour Jean-Marc Torrollion « *Le conseil syndical reste dans son rôle et il n'a pas été donné suite à l'idée, évoquée pendant un certain temps, d'un conseil d'administration dans les grandes copropriétés qui ne correspondait pas à notre vision de la gestion des immeubles collectifs en France, et aurait remis en cause l'esprit de la loi de 1965, basé sur un fonctionnement « démocratique » de la copropriété* ».

## **Une série de mesures au service d'une plus grande fluidité dans la gestion**

De nombreuses dispositions présentes dans ce texte vont permettre de faire primer la gestion collective sur les intérêts particuliers et assurer un fonctionnement plus fluide et plus efficace de la copropriété. On peut citer par exemple :

- l'interdiction à la copropriété de faire obstacle à des travaux de mise aux normes handicapées sur les parties communes,
- la facilitation du vote par correspondance,
- la portabilité des documents dématérialisés lors de changement de syndic,
- l'obligation pour toutes les copropriétés gérées par un syndic professionnel d'ouverture d'un compte bancaire séparé,
- la mise en place de mesures facilitées pour le recouvrement des charges,
- ou encore, l'abaissement des majorités afin de faciliter les prises de décisions.

*« Bien que le pragmatisme l'ait emporté dans beaucoup des mesures et que cette réforme préserve les équilibres indispensables au bon fonctionnement de la copropriété, la FNAIM regrette le manque d'ambition dans certaines mesures pourtant essentielles, à l'image du plan pluriannuel de travaux. »* déclare Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.

### **LA FNAIM A L'ECOUTE DES COPROPRIETAIRES**

De mars à mai 2019, la FNAIM a lancé une vaste enquête auprès des copropriétaires.

43000 répondants, de copropriétaires de toutes tailles, ont permis de donner à la Fédération des professionnels de l'immobilier une lecture précise et unique par son ampleur des attentes des copropriétaires, ce qui lui a permis de défendre au mieux leurs intérêts.

Deux tiers (65%) des copropriétaires interrogés se déclaraient satisfaits de leur syndic.

Globalement, la FNAIM a pu faire avancer les attentes des copropriétaires : 56,5% souhaitent voir les pouvoirs du conseil syndical élargis afin de prendre des décisions urgentes et 75% souhaitent voir la construction de fonds travaux obligatoires, ils ont aussi été entendus.

[L'étude complète.](#)



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02



Télécharger le communiqué de presse



## Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



Sujets connexes :

<p>Notre pays a plus que jamais besoin d'une profonde évolution de sa fiscalité locale. Elle est redondante, excessive, et les contribuables ne la comprennent plus.</p> <p><b>Les Echos</b> Jean-Marc TORROLLION Président de la FNAIM Tribune du 25 septembre 2019</p> <p>FNAIM Avec pour le logement</p>	<p>LABORATOIRE DE L'ÉCONOMIE DU LOGEMENT NOTE DE CONJONCTURE SEPTEMBRE 2019 MARCHÉ DU LOGEMENT</p> <p>FOCUS FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de transactions</li> <li>• Confiance des ménages</li> <li>• Evolution des prix</li> <li>• Marché du crédit</li> <li>• Logement neuf</li> </ul> <p>FNAIM Avec pour le logement</p>	<p>RAPPORT NOGAL "LOUER EN CONFIANCE"</p> <p>La FNAIM réagit</p> <p>FNAIM Avec pour le logement</p>
<p>Suppression de la taxe d'habitation, augmentation de la taxe foncière, la FNAIM appelle de ses vœux une refonte majeure de la fiscalité locale</p>	<p>Note de conjoncture FNAIM Septembre 2019 : L'immobilier de records en records</p>	<p>La FNAIM réagit au rapport Nogal</p>

## À 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'Éthique 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. À 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 &amp; Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02