



## la vie de l'immobilier

L'immatriculation des copropriétés cache-t-elle la mise en place d'une nouvelle taxe ? propos recueillis par **Yannick Urrien**



**Sylvain Elkouby**, fondateur de Syndicexperts.com :

**« Nous sommes au début d'une nouvelle assiette taxable avec les copropriétés. »**

**S**ylvain Elkouby est administrateur de biens et il gère plus de 3500 lots de copropriétés. Grâce à une politique d'innovation permanente, son cabinet, Viala Fleury, maintient sa place dans la capitale aux côtés des géants de la profession. Il est également à l'origine du site Syndicexperts.com. Sylvain Elkouby revient sur les bouleversements qui touchent le secteur de la copropriété, car il estime que les nouvelles mesures sont les plus importantes depuis la loi de 1965 « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ». Les différentes lois ultérieures concernant le logement ont certes apporté des modifications, mais sans bouleverser le dispositif mis en place en 1965. Ainsi, en 2000, la loi SRU a renforcé les droits des copropriétaires et facilité la gestion et l'administration de la copropriété. En 2009, la loi Boutin a modifié la fixation des honoraires du syndic pour travaux et a introduit des dispositions pour les « copropriétés en difficulté ». En juillet 2010, la loi Grenelle II a notamment apporté des dispositions concernant les économies d'énergie. Et il y a un peu plus d'un an, la ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires, Cécile Duflot, a fait voter la loi Alur. Les domaines couverts par ce texte sont vastes : urbanisme, copropriété, transactions immobilières, logement locatif... Selon Sylvain Elkouby, la loi Alur « complexifie » bien des procédures et des modes de

fonctionnement. Mais il va plus loin en considérant que l'immatriculation des copropriétés pourrait donner lieu à la mise en place d'une nouvelle taxe.

**L'Hebdo-Bourseplus :**

***Pensez-vous que loi Alur ait bouleversé le secteur des copropriétés à un niveau inédit depuis la loi de 1965 ?***

**Sylvain Elkouby :**

Complètement. Et j'ai même le sentiment que l'on va aller encore plus loin. Il y a la loi Alur, c'est un mouvement qui en marche, mais j'ai aussi quelques signaux d'alerte. Le premier, c'était la loi Grenelle II, qui a créé un bouleversement complet de la conception des parties privatives d'un lot de copropriétés, qui sont en partie de la propriété exclusive des copropriétaires. Grenelle II avait donné la possibilité à l'assemblée générale de voter les travaux sur les parties privatives lorsqu'il y avait un intérêt collectif. C'était déjà un bouleversement à mon sens. Il y a trois semaines seulement, le législateur a donné une nouvelle mission aux syndicats en créant un lien nouveau entre le syndic et les occupants de l'immeuble. Jusqu'à présent, le syndic n'avait comme interlocuteurs que les copropriétaires, via le syndicat des copropriétaires. Quand on crée un article indiquant que le syndic doit informer, non seulement le syndicat des copropriétaires, mais l'ensemble des occupants, que ce soient les propriétaires ou les locataires, le syndic se retrouve donc



avec une nouvelle mission. Quand on donne une nouvelle obligation, quelque part cela va dans le sens d'une nouvelle histoire. Maintenant, le syndic va aussi être un informateur pour les occupants et l'étape suivante nous permettra certainement d'être un nouvel acteur auprès des occupants. Cela ouvre quand même un boulevard pour les gens comme moi, puisque nous n'avons pas le droit de nous en occuper. Donc, il va y avoir deux contrats. Après tout, lorsque l'on est donneur d'ordres et que l'on recommande des travaux à la collectivité, pourquoi ne pas synchroniser quelques travaux avec des appartements ?

***La nouvelle loi favorise la concurrence, puisqu'elle permet de changer plus facilement de syndic. Comment allez-vous répondre à cela ?***

La loi Alur a comme bénéfice l'uniformisation des contrats. Donc, lorsque quelqu'un ira chez n'importe quel syndic et qu'il se retrouvera partout avec le même contrat, sa réaction sera de se dire que c'est finalement comme chez un notaire... Nous avons décidé de ne pas nous battre sur un contrat, parce que ce qui fait la différence entre un prestataire et un autre, c'est simplement le prix. Nous avons décidé de nous battre sur le service apporté. Je considère que le métier de syndic est d'abord un métier de service, car nous apportons de nombreuses prestations complémentaires. En ce qui concerne Syndicexperts.com, nos clients ont une application iPhone ou Android : ils peuvent prendre une photo qui arrive directement sur le bureau du gestionnaire de l'immeuble, cela nous permet d'envoyer la demande directement au prestataire et on traite le problème dans la foulée. Au lieu de niveler vers le bas, en baissant les prix, nous voulons

proposer à nos clients des services supplémentaires. C'est un choix entrepreneurial. Lorsque vous avez 50 contrats identiques, ce qui va faire la différence auprès du client, c'est évidemment le prix, mais cela peut aussi être le service et c'est sur ce point que nous nous distinguons.

***Enfin, vous nous réservez un scoop : derrière l'immatriculation des copropriétés, il pourrait y avoir une arrière-pensée fiscale...***

La loi Alur a prévu une immatriculation des copropriétés et chaque immeuble va devoir être immatriculé. Si l'on fait une analogie avec les entreprises, c'est une sorte de registre du commerce et des sociétés pour les immeubles. Alors, je vais faire un peu de prospective... En tant que chef d'entreprise, je me dis qu'il n'y a pas un grand intérêt à créer un registre supplémentaire. Mais en réfléchissant davantage, je comprends que l'étape qui suivra va être la publication annuelle - comme pour les entreprises qui doivent publier leur bilan - des comptes des immeubles. Après la publication des comptes d'une entreprise, l'étape suivante est évidemment la taxation... Dans un monde où tout est délocalisable, le seul actif non délocalisable, c'est l'immobilier... L'immatriculation des copropriétés, qui est une nouvelle obligation, sera à mon sens assortie, à court ou moyen terme, d'une nouvelle assiette taxable. C'est une réflexion personnelle, mais je ne vois pas l'intérêt d'immatriculer un immeuble et, ensuite, de publier les comptes de l'immeuble, si la finalité n'est pas la taxation. Nos gouvernants sont structurés pour cela ! Donc, à mon avis, nous sommes au début d'une nouvelle assiette taxable avec les copropriétés. ■