



VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

▶ **EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ : QUID DES DOCUMENTS DEVANT ÊTRE MIS À DISPOSITION DES COPROPRIÉTAIRES ?**

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

La loi ALUR du 24 mars 2014 a posé le principe d'**obligation, depuis le 1^{er} janvier 2015, de mise à disposition par le syndic de documents relatifs à la gestion de la copropriété via un Extranet** dont l'accès pour les copropriétaires ou les membres du conseil syndical est différencié, en fonction de la nature des documents. **Notons que l'assemblée générale dispose de la faculté de dispenser le syndic de mettre en place un tel outil.** Jusqu'à récemment, le législateur ne se prononçait toutefois pas sur le contenu de l'Extranet et laissait à un décret ultérieur le soin de le préciser.

Le décret du 23 mai 2019, pris en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, vient enfin préciser la liste minimale des documents dématérialisés qui doivent être mis à disposition des copropriétaires et maintient le principe de différenciation d'accès entre copropriétaires.

S'agissant d'une liste minimale, rien n'empêche le syndic d'aller plus loin que ce cadre réglementaire et d'apprécier, au-delà de la liste fixée par décret, la visibilité qu'il donnera à ces documents en fonction de la qualité du propriétaire. Pour les copropriétés ayant décidé de ne pas exempter leur syndic de cette obligation, **la mise en ligne de ces documents devra être effective pour le 1^{er} juillet 2020 au plus tard.**

Au regard des projets de décret qui lui étaient soumis par les pouvoirs publics et de la liste des documents qu'ils souhaitaient intégrer à l'Extranet, la FNAIM, dont la vocation première est de défendre les intérêts des professionnels de l'immobilier et de leurs clients, se félicite de voir que ses observations quant au contenu de la liste et à la nécessité de prévoir un délai raisonnable de mise en application du décret ont été retenues.

 **Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter**

Documents accessibles à tous les copropriétaires :

- > Règlement de copropriété, état descriptif de division et modificatifs publiés
- > Dernière fiche synthétique
- > Carnet d'entretien
- > Diagnostics techniques des parties communes en cours de validité
- > Contrats d'assurance de l'immeuble en cours de validité
- > Contrats et marchés en cours, excepté les contrats de travail des salariés du syndicat
- > Contrat d'entretien des équipements communs en cours de validité
- > Procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et devis de travaux qui y ont été acceptés
- > Contrat de syndic en cours

Documents accessibles au seul copropriétaire pour son lot :

- > Compte individuel arrêté après approbation des comptes par l'assemblée annuelle
- > Montant des charges du budget prévisionnel et hors budget prévisionnel des deux exercices clos payés par le copropriétaire
- > Montant de la part du fonds travaux rattachée au lot, arrêté après approbation des comptes par l'assemblée
- > Avis d'appels de fonds des trois dernières années

Documents accessibles au seul conseil syndical :

- > Balances générales, relevé des charges et produits de l'exercice échu
- > Relevés périodiques des comptes bancaires séparés
- > Assignations en justice relatives aux procédures judiciaires en cours et décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré
- > Liste de tous les copropriétaires
- > Carte professionnelle, attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle et de garantie financière en cours du syndic.

VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

AUGMENTATION DE LA TAXE FONCIÈRE : POURQUOI ? QUE FAIRE POUR LA CONTESTER ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Nicolas BOUSCASSE

Près de 30 millions de Français sont concernés par cette taxe qui rapporte chaque année quelque 33,6 milliards d'euros aux collectivités territoriales. Depuis le milieu de l'été, bon nombre d'entre vous ont dû constater une très forte augmentation de celle-ci. En effet, depuis 5 ans, le produit de cette taxe a grimpé de 18 % ! L'élargissement de l'assiette de l'impôt n'est pas la seule cause de cette augmentation, qui s'explique également par la réévaluation des valeurs locatives.

Comment se calcule cette taxe ?

Pour les logements, la base de calcul de la taxe foncière est égale à la moitié de la « valeur locative cadastrale ». Cette valeur locative cadastrale est calculée en fonction des caractéristiques de chaque logement, notamment la surface au sol, l'emplacement et le niveau de confort. Les paramètres d'évaluation de ces valeurs locatives ont été fixés en 1970, actualisés en 1980 par application d'un coefficient départemental, puis revalorisés forfaitairement chaque année depuis 1980 par un coefficient national censé refléter les variations des loyers. Depuis 2018, la valeur locative cadastrale est revalorisée chaque année de manière automatique en fonction de l'inflation. Or, cette année, le gouvernement a retenu un taux d'inflation à 2,2 % (contre 1,1 % en 2018)... ce qui est loin de la vérité économique de cet indice.

Cette base de calcul est ensuite multipliée par des taux qui sont fixés annuellement par les collectivités territoriales, pour obtenir le montant total de la taxe foncière. Ce montant peut donc varier considérablement d'une commune à l'autre. De nombreux paramètres sont ainsi à l'origine de cette forte augmentation supportée par les propriétaires en 2019. Mais, nous devons également noter l'apparition de nouvelles pratiques ; comme celle des Maires isérois qui ont signé en novembre 2018 une convention spécifique avec le fisc prévoyant la réévaluation des valeurs locatives de 100 000 logements environ, d'ici 2021.

Comment contester le montant de cette taxe ?

En dehors des cas d'exonérations, et avant toute contestation, il faudra vous assurer :

- > de la justesse de la valeur locative de votre bien : pour ce faire, votre gérant FNAIM pourra demander une copie de l'imprimé 6675-M au fisc.
- > que le calcul prend bien en compte votre situation personnelle : âge, revenus, handicap, etc.



N'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère vos biens afin qu'il vous accompagne dans cette procédure et vous épaulé dans les démarches à entreprendre auprès des services fiscaux.

CHIFFRES UTILES



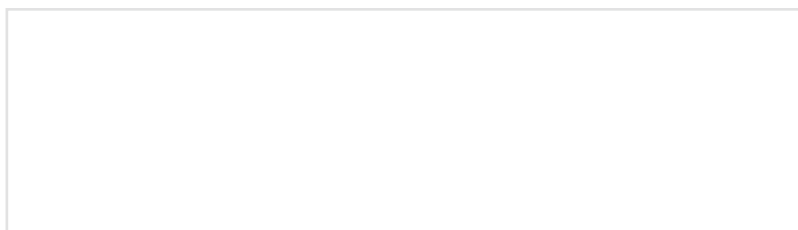
INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
2 ^e trimestre 2019	129,72	11/07/2019	+ 1,53 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 ^{er} trimestre 2019	1 728	21/06/2019	+ 3,41 %	+ 7,00 %	+ 14,59 %

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM



Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH30px)