



Association **UniCopro**
Défense Copropriétaires
Bailleurs

RETOUR SUR 10 ANS À VOS CÔTÉS

www.unicopro.fr
07 88 54 99 55
contact@unicopro.fr

2025

ÉDITION

1. Introduction : présentation de l'association et objectifs du livre blanc

L'association UniCopro, créée il y a maintenant 10 ans, est née de la **volonté de défendre les droits des copropriétaires bailleurs, particulièrement ceux investis dans des résidences de services**. Conscients des défis rencontrés dans ce secteur, nous avons choisi de nous réunir sous une même bannière pour mieux répondre aux problématiques liées à :

- la **gestion des baux commerciaux**
- la **défense des intérêts des propriétaires**.

Ce livre blanc représente un **bilan de ces 10 années d'engagement**. Il est le reflet de notre parcours, des actions menées, des réussites obtenues et des défis à venir.

🎯 L'objectif est de partager notre vision pour l'avenir et d'illustrer l'importance de l'unité et de l'engagement pour améliorer la situation des copropriétaires.

2. Historique : origines et évolution des missions

L'histoire de l'association UniCopro **débute en 2015**, à la suite de la défaillance d'un exploitant dans une résidence étudiante à **Nantes**. Cette situation a été un déclic pour un groupe de copropriétaires, qui ont compris qu'ils devaient s'unir pour protéger leurs investissements et leurs droits.

C'est ainsi que l'association a vu le jour, avec pour **premier objectif : négocier un avenant pour rétablir des conditions favorables aux copropriétaires**. En quelques mois, nous avons réussi à éviter une perte de 30 % des revenus pour ces derniers. Au fil des années, notre champ d'action a progressivement grandi pour inclure **d'autres résidences à Lyon, Montpellier**, toutes confrontées à des enjeux similaires.

L'association a su **répondre à l'urgence de certaines situations** tout en développant des stratégies de défense plus globales et structurées. Notre capacité à **réunir les copropriétaires**, à identifier les points de tension et à négocier avec les exploitants a permis à l'association de se solidifier et de gagner en influence.

Nous avons élargi notre expertise, en intégrant non seulement **la gestion juridique**, mais aussi **la dimension fiscale et patrimoniale** des résidences de services.

3. Valeurs et engagements : vision, mission, objectifs fondamentaux et valeurs

Vision

L'association UniCopro a pour objectif de **défendre et de pérenniser les investissements immobiliers** des copropriétaires bailleurs en résidence de services, tout en garantissant une transparence totale dans la gestion des baux commerciaux.

Mission

Nous travaillons activement à **améliorer la situation des copropriétaires**, en intervenant à la fois dans les **domaines juridique, fiscal, et commercial**. Notre rôle est de représenter nos membres, de les conseiller et de les former sur les spécificités de leurs baux, tout en mettant en place des actions de lobbying pour influencer les politiques publiques.

3. Valeurs et engagements : vision, mission, objectifs fondamentaux et valeurs

Objectifs fondamentaux

- **Défense juridique** : Garantir les droits des copropriétaires, assurer la conformité des contrats de bail, et veiller à ce que les exploitants respectent leurs engagements.
- **Soutien fiscal** : Aider les copropriétaires à comprendre les enjeux fiscaux liés à leurs investissements, et les accompagner dans les démarches fiscales pour maximiser la rentabilité.
- **Éducation et formation** : Informer les copropriétaires sur les spécificités des baux commerciaux dans les résidences de services, les aider à anticiper les évolutions législatives et les accompagner dans leur gestion quotidienne

Nos engagements

L'association reste fidèle à ses **valeurs de solidarité, d'intégrité et de responsabilité**. Nous agissons avec professionnalisme et rigueur pour garantir que chaque copropriétaire bénéficie du meilleur accompagnement possible dans la gestion de son bien immobilier.

4. Actions réalisées et succès : chronologie des actions marquantes

L'association a, au fil des années, mené une série d'actions déterminantes pour le bien-être de ses membres et la défense de leurs intérêts en soutenant ses membres dans des situations complexes et garantissant la pérennité de leurs investissements.



2015

La première grande victoire a été obtenue après la défaillance d'un exploitant à Nantes. L'association a rapidement mobilisé ses ressources pour négocier un avenant et **éviter une réduction de loyer de 30 % pour les copropriétaires**. Cette première victoire a posé les bases du rôle fondamental de l'association en tant que défenseur des copropriétaires bailleurs.



2019

L'intervention de l'association sur la vente de résidences à Lyon, Nantes et Montpellier a permis de **contrer une demande de réduction de loyers de 40 %**, préservant ainsi la rentabilité des investissements de ses membres. Cette victoire a démontré l'efficacité de l'association dans la protection des intérêts des copropriétaires face aux exploitants.



2020

En pleine crise sanitaire, l'association a su réagir face aux demandes de baisse des loyers, lesquelles auraient pu menacer la stabilité financière des copropriétaires. Par une négociation habile et un soutien juridique solide, l'association a pu empêcher ces réductions, assurant ainsi la stabilité des loyers en période de crise.



4. Actions réalisées et succès : chronologie des actions marquantes

L'association a, au fil des années, mené une série d'actions déterminantes pour le bien-être de ses membres et la défense de leurs intérêts en soutenant ses membres dans des situations complexes et garantissant la pérennité de leurs investissements.



Juillet 2020

Le **renouvellement du bail commercial** de Lyon Mégara a été une étape cruciale. L'association a su **négoier des termes favorables**, garantissant la continuité des relations et la stabilité financière des copropriétaires.



Juillet 2021

L'association a réussi à **renouveler avec succès le bail commercial de Nantes Ocean Break**, renforçant encore la position de ses membres face aux exploitants. Cette réussite a illustré la compétence et la détermination de l'association à défendre les intérêts des copropriétaires bailleurs.



2024

Le renouvellement des baux commerciaux à Limoges et Montpellier a permis de **sécuriser les conditions financières des investisseurs**. Un résultat exceptionnel a été atteint avec **100 % de signatures obtenues**, témoignant du succès continu de l'association dans ses actions de défense.



5. Principes d'action : défense juridique et fiscale, représentation et éducation

Les principes d'action de l'association reposent sur plusieurs axes fondamentaux :

La défense juridique

Chaque copropriétaire peut compter sur une **assistance juridique** pour garantir le respect de ses droits en matière de bail commercial. Nous intervenons pour :

- Résoudre des litiges
- Prévenir des conflits
- Veiller à ce que chaque contrat de bail respecte les normes en vigueur.

La défense fiscale

Nos partenaires et experts fiscaux accompagnent les copropriétaires pour optimiser leurs investissements, en leur fournissant des conseils pratiques sur la gestion fiscale de leurs biens.

Nous organisons régulièrement des ateliers et des formations pour aider nos membres à comprendre les évolutions fiscales et les conséquences sur leurs revenus locatifs.



5. Principes d'action : défense juridique et fiscale, représentation et éducation

Les principes d'action de l'association reposent sur plusieurs axes fondamentaux :

La représentation auprès des autorités

En tant qu'association, nous agissons également pour **représenter nos membres auprès des instances publiques et des acteurs du secteur immobilier**. Cela inclut notre rôle de plaider pour obtenir des changements législatifs ou pour influencer des décisions gouvernementales qui affectent les copropriétaires bailleurs.

L'éducation et la sensibilisation

Nous organisons **des événements, des séminaires et des sessions de formation** pour aider nos membres à mieux comprendre les enjeux des baux commerciaux et à se préparer aux défis de demain.



6. Les chiffres clés

Ils sont essentiels pour démontrer l'impact concret de l'association dans la défense des intérêts des copropriétaires bailleurs. Ces données illustrent les succès obtenus au fil des années et témoignent de l'efficacité de l'association dans ses diverses actions.

Protocole de 2015

L'un des événements les plus marquants dans l'histoire de l'association a été la signature du protocole de 2015, qui a permis de **stabiliser les relations entre les copropriétaires bailleurs et les exploitants de résidences de services**.

Ce protocole a établi des bases solides pour la négociation de nouveaux baux et a contribué à **renforcer la position des copropriétaires face aux exploitants**. En termes d'impact, il a permis de maintenir des loyers à des niveaux satisfaisants et de protéger les investissements des copropriétaires, en évitant des baisses de loyer injustifiées.

Économies réalisées

Grâce à l'intervention de l'association, des économies substantielles ont été réalisées pour les copropriétaires. Par exemple, dans le cadre de la crise sanitaire, **des réductions de loyers de 20 à 40 % ont été annulées** dans plusieurs résidences. En moyenne, les économies réalisées par les membres de l'association dans le cadre des actions menées ont permis de **maintenir une rentabilité stable pour les investisseurs**.



6. Les chiffres clés

Impact de la crise COVID-19

La pandémie de Covid-19 a créé un environnement économique incertain, avec une pression accrue sur les exploitants pour réduire les loyers des résidences de services.

Face à cette situation, l'association a mené une **action décisive pour contrer les demandes de réduction des loyers**. Grâce à une série de négociations habiles et au soutien d'experts juridiques, l'association a réussi à empêcher des baisses de loyers dans plusieurs résidences, permettant ainsi aux copropriétaires de conserver une stabilité financière essentielle pendant cette période difficile.

L'impact de cette action a été significatif, permettant de protéger des milliers d'euros de revenus locatifs pour les copropriétaires.





7. Perspectives et objectifs pour l'avenir : projets à venir et appel à l'unité des membres

Renforcer l'accompagnement personnalisé des copropriétaires :

Nous comptons développer un service personnalisé de gestion de patrimoine pour accompagner chaque membre de l'association dans l'**optimisation de ses investissements**.

Développer des partenariats stratégiques

Nous cherchons à établir des alliances avec des entreprises spécialisées dans la gestion d'immobilier pour offrir à nos membres un **accès à des solutions privilégiées**.

Accroître la visibilité de l'association

Nous souhaitons élargir la portée de l'association via des **événements médiatiques, des conférences et une plus grande présence sur les réseaux sociaux**.

Plaidoyer pour de nouvelles législations protectrices

Nous continuerons à défendre les droits des copropriétaires bailleurs en faisant entendre notre voix **auprès des autorités publiques**, en plaidant pour des réformes qui garantissent une meilleure protection pour les investisseurs.



8. Annexes et ressources

- Statuts de l'association
- Contacts clés pour des conseils personnalisés

9. Notre présence sur le web

Retrouvez toutes les informations sur nos services aux copropriétaires de résidence de service sur notre site internet : <https://www.unicopro.fr/>

10. Notre présence sur les réseaux sociaux



LinkedIn – Rejoignez notre réseau professionnel pour des analyses et actualités en immobilier LMNP.



Facebook – Suivez-nous pour des conseils, des échanges et rester informé des dernières actualités



Instagram – Découvrez nos publications et stories dédiées à l'investissement en LMNP.



NOUS CONTACTER

Vous souhaitez rejoindre notre association ? Notre équipe de bénévoles se tient à votre disposition par téléphone au **07 88 54 99 55**, email à l'adresse **contact@unicopro.fr**.

Vous pouvez aussi nous envoyer votre demande via le **[formulaire de contact](#)** de notre site.