

COMMENT CHOISIR UN SYNDIC

Chaque jour, on nous pose la question : « **Comment choisir un syndic ? Comment sélectionner un bon syndic ?** »

Nous avons donc décidé de consacrer notre dossier du mois de mars 2010 à ce problème en reprenant des documents et articles déjà publiés, sachant que pour sélectionner un syndic, il faut opérer **TROIS** sortes (au moins) d'enquêtes ou d'analyses :

- I - Une enquête sur le **cabinet** (son actionnariat, son organisation, ...)
- II - Une analyse rigoureuse du **contrat** de syndic
- III - Une analyse des **pratiques** du cabinet

Nous reprenons donc ici des documents qui vont vous permettre de mieux comprendre **A QUI** vous avez affaire.

A noter : vous trouverez aussi sur la « **zone adhérents** » un autre dossier sur le même sujet qui complète le présent dossier, en expliquant comment prospecter pour trouver un nouveau syndic.

Rubrique : « **Comment faire Comment ça marche ?** »

Sous-rubrique : « **Syndic professionnel** »

I - ENQUETE SUR LE CABINET :

Les syndicats ne sont plus ce qu'ils étaient :

- ce sont des sociétés dont le capital est détenu en partie par d'autres sociétés (exemples : des banques, des fonds de pensions, de grands groupes...)
- ce sont des sociétés qui elles-mêmes détiennent des parts importantes dans d'autres sociétés.

Dans ce monde CROISE, la transparence n'est pas forcément de mise et, pour le copropriétaire, il n'est pas facile de savoir à qui il a affaire.

Nous mettons à votre disposition ci-dessous, **un document d' « enquête »** qu'il sera utile de remplir pour avoir une idée plus précise de ce sur quoi vous risquez de vous engager en optant pour tel ou tel syndic.

Voici ce document :

A - Identification du cabinet

Raison commerciale:.....

Adresse :

Ville : code postal :

Téléphone : Fax : E. Mail :

N°registre du commerce :

N°de la Carte professionnelle (G) :

Nom du Titulaire :

Origine du cabinet :

Date de création d'origine :
Date de rachat (si besoin) :
Statut juridique : Capital :
Actionnaires :
Appartenance à un groupe :

B - Garanties

Caisse de garantie financière :
Montant de la garantie financière :
Coordonnée de la police d'assurance de responsabilité civile
Appartenance à une chambre syndicale :
Banque de dépôts :

C - Dirigeants

Nom du dirigeant :
Statut:
Responsable du secteur copropriété
Statut:

D - Activités - organisation

Effectif global :
Activité syndic % : Gérance % :
Transaction % : Courtage % : Autre %
Chiffre d'affaires syndic (2000) : Résultat B.I.C :
Chiffre d'affaires gérance : Résultat BIC :
Chiffre d'affaires transaction : Résultat BIC :
Chiffre d'affaire autre : Résultat BIC:
Nombre de copropriétés gérées : Nombre de lots principaux :
Taille de la plus petite copropriété :
Taille de la plus grande copropriété :
Périmètre d'activité :
Nombre de gestionnaires :
Nombre d'assistants :
Nombre de comptables :
Nombre de visiteurs d'immeubles :
Y'a t'il un service contentieux propre au cabinet : Nombre de personnes.....
Joindre contrat du syndic
Avez-vous le Label qualité syndic :
Êtes-vous certifié ISO :
Honoraires de base TTC: 2 à 49 lots : 50 à 99 lots:
100 à 200 lots: plus de 200 lots :
Surcoût pour vrai compte séparé au nom de la copropriété :

E - Entretien des immeubles

Comment assurez-vous le suivi technique des immeubles ? :
.....
.....

Faites-vous établir un cahier des charges (ou descriptif) qualitatif et quantitatif pour les travaux votés en assemblée générale ? :

Comment sélectionnez vous les entreprises ? :

Êtes-vous de près ou de loin actionnaire ou partenaire d'une (de) société (s) de service intervenant dans la gestion ou l'entretien des copropriétés ? :

Si oui, précisez :

Comment sélectionnez-vous les architectes et maîtres d'œuvre ? :

F - Assurance

Êtes-vous courtier ou agent général d'une compagnie d'assurance ? :

Pour le choix de l'assurance, est-il fait un appel d'offre soumis à :

L'assemblée générale :

Le conseil syndical :

G - Relation avec les copropriétaires

Acceptez-vous l'arbitrage d'une instance de conciliation en cas de conflit :

Laquelle ? :

Quelles sont vos heures et jours d'accès téléphoniques ? :

Fournissez-vous, sur demande du conseil syndical, une liste de vos collaborateurs avec leur niveau de compétences et leur nombre d'années d'expérience :

.....

Un dernier mot sur cette enquête, rappelez-vous que vous pouvez aussi obtenir auprès du greffe du Tribunal de Commerce du département où est immatriculé votre syndic des renseignements très utiles :

- statuts de la société
- comptes annuels sur trois ans permettant de voir si sa situation financière est solide et ne se détériore pas
- extrait KBis (histoire de la société, nom des dirigeants...)

A noter : le numéro RCS et le département d'immatriculation sont obligatoirement inscrits sur le papier à en-tête du syndic.

Il conviendra, ensuite, d'examiner de manière approfondie les différents contrats pour permettre une mise en concurrence.

II - ANALYSE DU CONTRAT DE SYNDIC : LES POINTS POUR SAVOIR SI LE CONTRAT EST CORRECT :

Comment faire pour étudier facilement son contrat de syndic, savoir s'il est « correct » et déterminer ce qu'on peut négocier. Pour aider les copropriétaires à le faire, nous avons recensé les principaux points à contrôler dans un contrat de syndic. Il y en a d'autres, mais si vous arrivez déjà au bout de ceux-ci, vous aurez fait bien du chemin...

Ces différents points concernent quatre types de problèmes, qui vont orienter vos recherches.

- Vous devrez d'abord rechercher ce qui est facturé **EN PLUS** des honoraires de base et ne devrait pas l'être (en partant de la liste de l'avis du CNC que nous reproduisons en annexe), ceci pour faire annuler ces honoraires.
- Vous devrez rechercher, ensuite, les « **nouveaux** » honoraires supplémentaires non conformes à l'avis du CNC, **ceci pour les faire supprimer**.
- Puis, vous devrez rechercher les honoraires « **illégaux** » (donc, également à faire supprimer).
- Vous devrez, enfin, identifier les tarifs particulièrement **EXCESSIFS** ou **ABUSIFS** pratiqués par le syndic, ceci pour les faire baisser.

A - Faire supprimer les honoraires supplémentaires prévus pour des tâches de base obligatoires :

Voici quatorze types d'honoraires qui ne devraient pas pouvoir être facturés en plus des honoraires de base et le sont pourtant trop souvent encore.

1 - Honoraires pour la tenue de l'AG annuelle hors heures ouvrables.

- Très peu de syndicats incluent dans leurs honoraires de base un forfait (exemple 3 heures) pour tenue de l'Assemblée Générale annuelle hors heures ouvrables.
- Ceci est non-conforme à l'avis du CNC. Il faut donc que vous agissiez en conséquence.

2 - Honoraires de tenue de Conseil Syndical précédant l'Assemblée Générale annuelle hors heures ouvrables.

- Même problème que celui concernant la tenue de l'Assemblée Générale.

3 - Frais de prise en charge de la copropriété lorsque les comptes n'ont pas été répartis ou approuvés (voire : frais de reprise des comptes par lot !).

- Certains syndicats trouvent tous les prétextes pour facturer la « prise en charge de la copropriété » malgré l'avis du CNC - Refusez.

4 - Frais de « préparation » de l'assemblée générale annuelle (pour des questions « spéciales »).

- La « préparation » de l'AG doit, évidemment, rentrer dans la gestion courante, quelles que soient les « questions ».

5 - Honoraires pour recherche de devis présentés au CS.

- Autre moyen de facturer indûment des honoraires supplémentaires; à refuser

6 - Honoraires pour souscription de la police dommage-ouvrage en cas de gros travaux.

- Ces honoraires DOIVENT rentrer dans les honoraires de base (là aussi c'est le Conseil National de la Consommation qui le dit...).

7 - Honoraires pour ouverture de dossier sinistres concernant les parties communes.

- Même chose.

8 - Honoraires pour transmission d'archives (papier ou numérisées).

- De nombreux syndicats refusent d'appliquer l'avis du CNC en matière de transmission d'archives. Rappelez-leur que celle-ci n'est pas facturable en plus.

9 - Honoraires pour établissement et « gestion » des diagnostics et dossiers obligatoires.

- Ces tâches doivent aussi rentrer dans les honoraires de base, selon le Conseil National de la Consommation.

10 - Honoraires pour la gestion des « forfaits » d'eau en cas de présence compteurs divisionnaires dans les appartements.

- Même chose. Attention : certains syndicats distinguent la gestion des « consommations » et la gestion des « forfaits ». C'est évidemment la même chose. Refusez l'attrape-nigaud.

11 - Application de frais pour l'établissement externalisé des feuilles de paie.

- Si le syndic ne sait pas établir des feuilles de paie et veut externaliser la prestation, il doit en assumer les frais lui-même.

12 - Honoraires pour l'établissement du contrat des remplaçants (gardiens, employés) et gestion des remplaçants.

- Le Conseil National de la Consommation a intégré cette tâche dans les honoraires de base. Refusez donc tout honoraire supplémentaire à ce titre.

13 - Indication de la TVA sur le relevé des dépenses.

- Cette prestation de base n'a pas à être facturée en plus.

14 - Frais d'arrêtés des comptes en cas de non-renouvellement du mandat.

- Cette tâche doit également rentrer dans les tâches de gestion courante obligatoires.

Comme on le voit, elle est encore bien longue la liste des tâches courantes qui restent facturées **EN PLUS** des honoraires de base...

B - Traquer les « nouveaux » abus :

Alors que l'avis du CNC devait entraîner la réduction significative des honoraires supplémentaires, ceux-ci ont pris une nouvelle ampleur, comme si les syndicats voulaient montrer qu'ils continuaient à faire exactement ce qu'ils voulaient (ce qui, malheureusement, est un peu vrai...)...

Il faut, là aussi, résister. Vous pourrez consulter la **liste des prestations de gestion courante du CNC du 27/09/2010**, en consultant notre site internet.

1 - Application de « forfaits administratifs », frais de bureau, forfaits fax, mail, téléphone etc....

- Le Conseil National de la Consommation a prévu que tous ces frais

devraient rentrer dans le forfait d'honoraires de base. Il faut donc refuser ces forfaits.

2 - Application d'un forfait « scannérisation des documents ».

- À refuser, évidemment (NB : la scannérisation est une bonne chose mais elle facilite surtout la gestion du syndic...)

3 - Application d'un forfait « téléphone d'urgence » 24 h/24.

- À refuser. Il s'agit d'ailleurs d'une simple plate-forme téléphonique, inutile et coûteuse.

4 - Application d'honoraires spéciaux en cas de « gestion » des urgences.

- À refuser, il n'y a aucune raison de payer des vacations pour traiter les « urgences » en journée. C'est le travail « normal » d'un syndic.

5 - Facturation des vacations horaires selon les principes inadmissibles suivants :

- toute heure commencée est due.
- les déplacements sont facturés.

Or, seul le temps passé doit être facturé ; et par ailleurs, les déplacements (incontrôlables) ne peuvent donner lieu à facturation.

6 - Honoraires de recueil des attestations pour bénéficier de la TVA à 5,5 %.

- Il n'y a aucune obligation d'enquête dans les immeubles dont on sait (cf. le règlement de copropriété) qu'ils ont une majorité de lots affectés à l'habitation. À refuser, donc.

7 - Forfaits pour « appels de fonds trimestriels ».

Ceci rentre dans les frais et le travail de base d'un syndic !.

8 - Facturation concernant les propositions faites par le syndic à la copropriété concernant les règles de fonctionnement du conseil syndical.

- Ces honoraires sont « grotesques ». Le syndic n'a pas à se mêler du fonctionnement du CS et encore moins à facturer ses « conseils » en la matière.

9 - Facturation du prélèvement mensuel des charges.

- Le prélèvement mensuel est une facilité pour le syndic. Aucune raison, donc, d'accepter des honoraires à ce sujet.

10 - Indexation des honoraires en cours de contrat.

- Les honoraires sont votés pour un exercice ; refusez les indexations automatiques ; la prochaine Assemblée Générale seule décidera des augmentations éventuelles.

C - Retirer les honoraires et frais illégaux :

Non contents de multiplier les honoraires supplémentaires, les syndics facturent de

plus en plus - en toute connaissance de cause - de nombreux honoraires illégaux. Là encore, il faut agir et refuser.

1 - Lettres de relance simple facturée (très cher, le plus souvent : 10 € , 12 € ou plus) aux débiteurs, même occasionnels.

- Ces frais sont illégaux ; ils doivent être supprimés.

2 -Frais de « création du fichier» des nouveaux arrivants.

- Même chose.

3 - Frais de remise d'un livret d'accueil aux arrivants.

- Il s'agit d'une « vente forcée », donc illégale.

4 - Frais de mise à jour de la liste des copropriétaires en cas de changement de situation.

- Illégal. Par ailleurs cette mise à jour est une tâche de base.

5 - Frais de « gestion » des comptes vendeurs.

- Illégal.

6 - Honoraires privatifs de gestion de sinistres.

- Illégal.

7 - Forfait pour l'accès aux comptes par Internet.

- On ne peut imposer un service à des gens qui ne peuvent pas forcément en profiter et ne le demandent pas.

8 - Enregistrement des notifications en cas de ventes.

- Honoraire privatif également illégal.

Oui, vous avez bien lu : il y a au moins huit types fréquents d'honoraires totalement illégaux pratiqués en toute impunité par les syndicats.

D - Modérer les abus tarifaires :

Pour finir voici une liste de certaines prestations supplémentaires. Nous donnons les prix constatés en trois tranches : bas - médians - hauts.

Les tarifs de la tranche haute sont particulièrement abusifs. Si le syndicat pratique ces tarifs, réagissez et négociez sérieusement à la baisse.

À noter que les tarifs « médians » doivent aussi être négociés, car ils sont encore trop hauts.

Attention ! Ces valeurs ont encore augmenté depuis leur publication. Un nouveau tableau sera rapidement publié sur le site de l'ARC.

	Bas	Médian	Haut
1. Compte séparé (par lot par an) :	15€	20 €	30 €

2. Placement des fonds. (pourcentage des fonds placés) :	0,5 %	1 %	2,50 %
3. Travaux votés en assemblée générale : gestion comptable et administrative ... - suivi des travaux quand il n'y a pas de maître d'oeuvre :	2 % et dégressif	3%:	4%
	3 % (sur le HT) et dégressif	4%; (sur le TTC)	6% sur le TCC)
4. Gestion des sinistres.	2 % (ou vacation)!	5%!	10%!
5. Impayés : - lettre de relance : -LRAR: - remise dossier huissier : - remise dossier avocat :	3,5 € 15€ 80 € 80	6€: 25 € 100€ 250 €	10 € 40-50 € € 200 € 500 €
6. Mutations : - état daté :	200 €	300 €	500 €
7. Frais de papeterie et frais administratifs : - photocopie : - forfait administratif	0,15€ (sauf en nombre) 12€	0,20 € 25 €	0,40 € 40 €
8. Vacation horaire du gestionnaire en charge de la copropriété :			

- heures ouvrables :	50 €	70 €	100€
- hors heures ouvrables :			
1) jusqu'à 20 heures :	90 €	100 €	150€
2) entre 20 et 22 heures :	90 €	150€	225 €
3) au-delà de 22 heures	90 €	150€	300 €

III - ANALYSE DES PRATIQUES DES CABINETS DE SYNDIC :

Assez souvent, des journalistes mais aussi des élus, des responsables de copropriétés, voire des professionnels de la gestion nous posent des questions concernant les pratiques contestables ou « *indélicates* » des syndic et nous demandent de leur brosser un tableau complet de la situation actuelle !

Comme on s'en doute, il n'est très facile de répondre à cette demande... Nous avons néanmoins décidé de le faire non pas du tout pour stigmatiser la profession, mais pour tenter de mieux cerner une question particulièrement préoccupante, d'en expliquer les ressorts et d'en dessiner les contours.

Le présent chapitre n'est pas un chapitre de dénonciation, mais de description et d'explications.

A - Syndics : les trois pratiques généralisées défavorables aux copropriétaires et parfois préjudiciables.

Nous constatons aujourd'hui que trois pratiques sont généralisées ou se généralisent. Nous allons rapidement décrire ces pratiques, en révéler les ressorts et tâcher d'en montrer le caractère préjudiciable pour les copropriétaires, ceci même si aucune illégalité n'est commise.

1 - L'opacité des contrats de gestion et l'explosion des honoraires particuliers.

La première pratique généralisée concerne les contrats de syndic.
De quoi s'agit-il ?

Les syndic estiment depuis longtemps que leurs honoraires sont trop faibles. Or, au lieu de les augmenter et de faire jouer une concurrence normale entre cabinets, les professionnels dans leur ensemble ont mis en place depuis une quinzaine d'années un dispositif très désagréable pour les copropriétaires et, en fait, ravageur pour la profession :

- ils maintiennent à peu près stable (hors inflation) le montant des honoraires de base (honoraires appliqués pour les tâches dites de « *gestion courante* ») ;

- mais, en contrepartie, ils transfèrent de nombreuses tâches initialement comprises dans la gestion courante en tâches de gestion particulière, facturées en plus.

Autrement dit, de plus en plus de tâches sont facturées **EN SUPPLÉMENT**, sans que baisse pour autant le niveau des honoraires de gestion de base.

Ainsi on constate l'application de nombreux honoraires supplémentaires, par exemple des honoraires :

- pour la tenue des archives ;
- pour la mise à jour des fichiers des copropriétaires ;
- pour le remplacement des gardiens pendant leur congé annuel ;
- pour la tenue du carnet d'entretien ;
- pour la commande de diagnostics obligatoires ;
- pour la mise en place des règles comptables ;
- pour l'installation de la salle d'assemblée générale ;
- pour les actions amiables de relance en cas d'impayés ;
- pour la signature d'un nouveau contrat d'ascenseur ;
- pour la déclaration d'un sinistre sur partie commune, etc, etc, etc.

À ces transferts, s'ajoute le fait que les prix unitaires des honoraires particuliers augmentent - d'année en année - beaucoup plus vite que les honoraires de gestion de base (ceux-ci suivent l'inflation, comme on l'a dit).

En dix ans les honoraires particuliers sont ainsi passés selon nos observations d'un montant global représentant environ 10 % des honoraires de base à un montant de l'ordre de 100 %, voire (en cas de travaux) à 200 % ou plus...

Autrement dit: il y a dix ans nous constatons 150 euros d'honoraires de base et 15 euros d'honoraires supplémentaires ; aujourd'hui, nous constatons, à euro constant, 150 euros d'honoraires de base et... 150 euros d'honoraires supplémentaires, au minimum, voire 300 euros en cas de gros travaux.

Cette situation est doublement préjudiciable aux copropriétaires :

- En raison de ce dispositif, les honoraires perçus augmentent continuellement et fortement, mais de manière quasi occulte, dans la mesure où seul le niveau des honoraires de base est connu à l'avance et que le reste des honoraires finit par être noyé dans un poste de charges qui inclut d'autres dépenses comme les débours postaux, par exemple ; d'autant que, d'année en année, le coût unitaire des tâches de gestion particulières « *explose* », comme on l'a dit.

- De ce fait, les copropriétaires sont dans la quasi-impossibilité de mettre les syndics en concurrence, puisque - d'un contrat à l'autre - les honoraires de gestion de base ne recouvrent pas les mêmes tâches et que les tarifs unitaires des honoraires particuliers sont à la fois différents et hétérogènes (un syndic pourra pratiquer des prix raisonnables sur telle prestation et un prix élevé sur telles autres ; son confrère pourra pratiquer à l'inverse, d'où impossibilité de comparer les tarifs).

Nous avons donc affaire à un jeu de cache-cache (pour rester courtois) généralisé et préjudiciable à tous, y compris naturellement aux syndics qui non seulement se déconsidèrent aux yeux de tous les copropriétaires par de telles pratiques, mais surtout ne peuvent instaurer entre eux une concurrence loyale.

Globalement la profession y gagne néanmoins ceci : arriver à dissimuler le véritable niveau de ses honoraires et continuer à faire penser que ceux-ci sont trop faibles.

On notera, d'ailleurs, que bien que la loi oblige les syndics à fournir chaque année le détail de TOUS leurs honoraires par copropriété (ceci depuis le 1^{er} septembre 2004), aucun syndic ne satisfait à cette demande.

Pourquoi ? Tout simplement pour que la fiction « *honoraires de syndic = honoraires de base* » continue à être accréditée et que le niveau réel des honoraires des syndics continue à n'être connu de personne.

Nous avons d'ailleurs mis en cause l'observatoire des charges de la CNAB (Confédération Nationale des Administrateurs de Biens) à ce sujet en mettant en avant sa « *myopie volontaire* ». Or, la CNAB, après avoir engagé un procès en diffamation contre l'ARC et lu nos « *répliques* » (c'est-à-dire nos réponses à son assignation), a décidé de retirer son action judiciaire à notre encontre. Certainement pas pour nous être agréable...

À noter que les sommes en jeu sont considérables. Si l'on s'en tient à notre hypothèse concernant l'évolution réelle des honoraires - par le biais des transferts sur les honoraires de gestion particulière - cela signifie que l'augmentation déguisée représente environ 135 euros par lot et par an; or, 135 euros multipliés par 7.000.000 de logements font presque un milliard d'euros par an, montant de ce qu'on pourrait appeler les honoraires de transfert ou honoraires occultes...

La solution ?

Elle serait simple, comme nous le demandons depuis des années aux pouvoirs publics ; établir par décret la liste des tâches de gestion rentrant dans la gestion de base. Ainsi, finis les « *transferts* » intempestifs et la différence trompeuse entre syndics, qui font entre eux une course permanente et toujours renouvelée à la dissimulation des honoraires véritables.

2 - Le refus généralisé du compte séparé

L'ARC a réalisé une enquête approfondie sur son site, concernant le problème du compte séparé, à laquelle nous renvoyons le lecteur. Résumons-en ici les principales conclusions.

Le compte séparé est, en principe comme on le sait, une obligation. Néanmoins, dans

les faits et grâce à une disposition législative très hypocrite (il suffit d'une majorité très faible pour que le syndic y fasse renoncer la copropriété) cette obligation est vite devenue une exception, les syndics imposant à environ 90 % de leurs copropriétés le compte dit « *unique* » (toutes les sommes recueillies sont versées sur un compte unique, celui du syndic).

Précisions d'ailleurs que - pour être plus sûrs d'obtenir le renoncement des copropriétaires au bénéfice du compte séparé - de nombreux syndics appliquent des tarifs dissuasifs exorbitants à ceux qui, malgré tout, souhaitent absolument l'ouverture d'un compte séparé ; c'est ce que l'on peut appeler des « *honoraires dissuasifs* ».

Drôle de « *mandataires* », n'est-ce pas, qui - au lieu de satisfaire au légitime besoin de leurs mandants (les copropriétés) en matière de compte séparé -obligent ces mêmes mandants à se contenter d'un compte unique, par simple convenance personnelle. Le monde à l'envers. Imagine-t-on un banquier qui obligerait tous les membres d'une même famille ou d'une même rue à avoir un « compte unique » parce que ce regroupement l'arrange ?

Or, la conséquence du compte unique ce n'est pas seulement une opacité supplémentaire pour les copropriétaires et une plus grande difficulté à suivre les opérations financières ; c'est aussi le risque d'avoir à subir des pratiques financières préjudiciables. En effet, le syndic va mettre en place divers moyens pour augmenter la trésorerie disponible des copropriétés, dans la mesure où celle-ci génère des intérêts qui seront versés à son seul profit.

Voici en vrac quelques-uns de ces moyens :

- les budgets seront sur-dimensionnés ;
- les fonds de roulement - même inutiles - seront maintenus ;
- les fournisseurs seront payés avec retard ; conséquence : ils intégreront ensuite ce délai dans la facture (frais de trésorerie), ce qui majorera les dépenses ;
- les « *produits* » divers (indemnités d'assurance, loyers, intérêts judiciaires, etc) seront reversés aux copropriétaires avec retard ;
- les travaux seront commandés alors que l'argent est disponible depuis longtemps ;
- les copropriétaires vendeurs ne seront pas remboursés de leur solde ;
- les comptes travaux seront soldés avec retard, voire ne le seront jamais ;
- etc.

Les syndics ont coutume de dire : « *Le compte unique nous permet simplement de toucher des intérêts qui - sans cela - resteraient acquis aux banquiers; il n'y a donc pas de préjudices pour les copropriétaires ; par ailleurs ces intérêts nous permettent de moins augmenter nos honoraires* ».

A la lumière de ce qui précède, on voit combien ce langage « *touchant* » est très

éloigné de la réalité, les syndicats ne se contentant pas de percevoir les intérêts générés par la trésorerie des copropriétés ; en fait, ils vont très souvent gérer les copropriétés avec le souci constant de disposer en permanence d'une trésorerie abondante, ce qui entraîne des pratiques de gestion non conformes à l'intérêt des copropriétaires, comme on l'a vu.

3 - L'utilisation - légale ou non - des « filiales » de prestations

Voici le troisième aspect généralisé qui caractérise aujourd'hui de plus en plus la pratique d'un nombre croissant de syndicats, petits, moyens ou gros.

Plutôt que de toucher des « ristournes » (pratiques néanmoins non disparues, comme on le verra), de nombreux syndicats préfèrent aujourd'hui créer puis faire appel à des filiales spécialisées (assurance, expertise, sociétés de vidéosurveillance, entreprises de nettoyage ou de travaux...) qui vont bénéficier de la clientèle de leurs copropriétés et faire des marges d'autant plus conséquentes qu'elles n'ont pas à faire de la prospection.

On distingue deux situations :

- celles où le syndic fait appel à ses filiales en respectant la loi, c'est-à-dire en obtenant l'autorisation expresse des assemblées générales ;
- celles où le syndic fait appel à ces filiales sans respecter la loi (situation malheureusement très fréquente comme nous l'avons montré sur notre site sur des cas précis de moyens et gros syndicats).

Néanmoins, même lorsqu'elle est exercée légalement, nous sommes particulièrement réservés sur cette pratique, car il s'agit là d'un mélange des genres qui peut être très préjudiciable à terme aux copropriétaires. En effet, même si, au départ, l'utilisation d'une filiale peut - dans certains cas - constituer un avantage, il est évident qu'au fil des ans, cela ne peut être que dangereux, ceci pour plusieurs raisons :

- le syndic délègue à sa filiale la gestion de certains problèmes (**exemple** : les problèmes d'assurance) et devient lui-même incapable de les maîtriser ;
- la filiale peut être tentée - pour une raison pour une autre - au fil des ans de devenir de moins en moins concurrentielle, voire d'abuser de la situation (moins bonnes prestations, prix excessifs ou prestations abusives, etc).

En fait, cette « finalisation » dépossède le syndic de ses compétences, met la copropriété dans les mains d'une de ses filiales et tue la concurrence.

Le plus curieux est en effet, ceci : l'appel aux filiales est pratiqué par des cabinets qui en d'autres circonstances - ne jurent que par la « liberté de commerce » et la « saine concurrence... ».

Par ailleurs, cette pratique peut aussi concerner des comportements tout à fait illégaux.

En effet, en plus du fait que de nombreux syndicats font appel à des filiales sans autorisation de l'assemblée générale, comme on l'a vu plus haut, on note aussi le développement de relations commerciales avec des entreprises liées plus ou moins

directement au syndic, **MAIS QUI NE SONT PAS POUR AUTANT DES FILIALES**. Il peut s'agir par exemple d'entreprises détenues par un parent (exemple : entreprise de nettoyage, mais aussi entreprises de diagnostics, etc) dont le syndic ne dévoile pas à ses copropriétaires -évidemment - les liens qu'il a avec les dirigeants...

Néanmoins, redisons que - légale ou non, transparente ou non, « *honnête* » ou non - cette pratique en développement constant qui consiste à utiliser sa position de prescripteur pour faire intervenir une entreprise liée au syndic de près ou de loin doit être soit bannie parce que contraire à la nécessaire dissociation des intérêts, seule manière de gérer correctement les copropriétés, soit encadrée strictement de façon à éviter toute dérive.

B - Un catalogue succinct de pratiques abusives

Nous allons, en effet, passer en revue cinq séries d'abus différents repérés par l'ARC.

Bien entendu il est impossible de quantifier ces abus. La seule certitude que nous ayons c'est que ces abus nous sont très fréquemment signalés et semblent loin d'être des exceptions.

1 - Abus de confiance

Les « *abus de confiance* » sont nombreux. Ils concernent différents problèmes, en plus de ceux déjà évoqués (faire travailler des entreprises avec qui on est lié sans en informer les copropriétaires) :

- Tout d'abord et malgré les interdictions de la loi HOGUET, il apparaît que des syndicats continuent à percevoir ce que l'on peut appeler des commissions d'apporteurs d'affaires, autrement appelées « *ristournes* ». Comment le savons-nous ? D'une part parce que de nombreux prestataires le disent et s'en plaignent ; d'autre part parce que d'autres prestataires organisent eux-mêmes cette rétrocession et les admettent que les syndicats cèdent à leur sollicitation.

Le syndic utilise ainsi sa position de prescripteur pour exiger ou obtenir des prestataires des avantages, dont certains sont visibles (exemple : bons « *cadeaux* ») d'autres invisibles (exemple : prestations gratuites au bénéfice du syndic).

La difficulté actuelle vient du fait qu'à côté des pratiques du « *cabinet* » (qui impliquent le syndic lui-même) on note des pratiques de « *gestionnaires* » encore plus difficile à détecter.

À noter qu'il est également de plus en plus fréquent de constater que des accords sont passés entre tel syndic et tel prestataire pour des interventions systématiques (et non obligatoires) sur TOUS les immeubles gérés par le cabinet... (**exemples** : audits ascenseurs ; contrats termites ; suivi du DUER, etc). **IMAGINE-T-ON QUE CES ACCORDS SOIENT SANS CONTREPARTIE POUR LE SYNDIC ?**

- L'abus de confiance peut aussi concerner des ententes entre syndic et prestataires pour imposer, par exemple, plus de travaux qu'il n'est nécessaire. Un exemple frappant concerne les travaux sur ascenseur : le syndic accepte (et fait voter) des devis exorbitants alors qu'il sait qu'une

partie importante des travaux est soit inutile, soit non obligatoire.

Dans la mesure où le syndic perçoit lui-même un pourcentage sur ces travaux (suivi du dossier) cette collusion est doublement regrettable et préjudiciable.

- Troisième type d'abus de confiance rencontré très fréquemment : l'imposition aux copropriétaires d'un « *fonds de roulement* » ou d'une avance de trésorerie, alors même :
 - o qu'il n'y a aucune utilité à cette avance ;
 - o que le montant imposé dépasse parfois largement le niveau réglementaire.

2 - Abus d'ignorance

Bien des abus qui remontent à l'ARC concernent ce qu'on peut appeler des « *abus d'ignorance* ». Le syndic impose des travaux, interventions ou études aux syndicats sous prétexte d'obligations légales, souvent inexistantes. **Exemples** :

- des analyses coûteuses d'eau puis des travaux seront entrepris au titre de l'obligation de « *lutter contre les légionelloses* » ;
- des travaux de désamiantage seront effectués en urgence sans vote d'assemblée générale ;
- des contrats de recherche de termites seront signés sans accord de l'assemblée générale ;
- des appareils de traitements d'eau seront installés ;
- des études ou stages de formation du personnel concernant la sécurité seront entrepris sans accord ;
- du matériel non obligatoire sera imposé et posé (**exemple** : matériel incendie), etc.

Et si les copropriétaires protestent, le syndic leur parlera de leur (illusoire) « *responsabilité pénale* ».

À noter : dans cette catégorie, nous avons affaire à deux situations :

- celle où le syndic abuse de l'ignorance des copropriétaires en toute connaissance de cause ;
- celle où le syndic - lui-même abusé par des prestataires - répercute cet « *abus d'ignorance* » sur ces clients ; le résultat est, malheureusement, le même dans les deux cas.

3 - Abus ou dénis de droit

Ce type d'abus est beaucoup plus fréquent qu'on ne le pense et repose sur DEUX spécificités :

- Tout d'abord, en Copropriété le syndic n'étant qu'un mandataire du

syndicat, il est très difficile d'engager sa responsabilité personnelle, le syndicat étant 99 fois sur 100, jugé seul responsable.

- Ensuite, en Copropriété, de nombreuses illégalités deviennent légales deux mois après réception du procès-verbal, si personne n'a attaqué la décision au Tribunal de Grande Instance (tribunal lent et coûteux puisqu'il faut s'y faire assister obligatoirement par un avocat) ; en quelque sorte l'illégalité est « *purgée* » en deux mois !

Dès lors, certains syndics ne se privent pas de pratiquer de nombreux dénis de droit, sachant qu'ils ne risquent absolument rien pour eux-mêmes et que, par ailleurs, les risques d'annulation sont faibles. Nous allons donner quelques exemples très parlants, sachant qu'il existe des milliers d'exemples très différents :

- Un syndic oublie de joindre des devis de travaux à une convocation ou n'adresse qu'un seul devis, alors qu'il devait en adresser au moins deux. Naturellement, dans un tel cas, le devis ou le budget proposé est hors de prix.

Qu'à cela ne tienne ; si personne n'attaque la résolution, celle-ci sera validée ; dans le cas contraire, c'est le syndicat qui sera responsable.

- Un syndic fait voter des travaux d'ascenseur non obligatoires : il fait voter ces travaux à la majorité de l'article 25 (majorité faible) et non à celle de l'article 26.

Même chose : soit la résolution votée ainsi n'est pas annulée, soit ce sera le syndicat qui sera responsable.

- Un syndic met trois résolutions dans une seule question et demande un seul vote pour ces décisions différentes (exemple : budget plus avance de trésoreries plus honoraires spécifiques).

Là encore, nous sommes en pleine illégalité, mais le syndic s'en moque : si par miracle, les décisions sont annulées, le syndic ne sera pas tenu pour responsable.

- **Autre exemple** : un syndic fait voter une résolution limitant le droit de poser des questions en assemblée générale (ou imposant un délai irréaliste pour le faire (**exemple** : pas de questions possible passée la clôture de l'exercice), ce qui peut rendre impossible dans les faits la mise en concurrence du syndic... etc.

Les esprits malins diront : « *Mais si les copropriétaires votent ces illégalités, ce sont eux qui sont responsables... au moins de se laisser faire* ».

Ce n'est pas si simple.

D'abord les copropriétaires n'ont pas tous une licence de Droit ; ensuite chacun sait qu'il n'est pas difficile - en jouant sur les absents, les pouvoirs en blanc, en tablant sur la frilosité des personnes, sur les départs anticipés en assemblée générale, sur les

bailleurs qui donnent mandat à leur gérant professionnel, etc - de faire voter à peu près n'importe quoi dans une assemblée générale. De cela, certains usent et abusent et il serait totalement hypocrite de ne pas en tenir compte.

À noter : les « *dénis de droit* » sont certainement la catégorie d'abus la plus répandue, comme le savent bien les copropriétaires qui fréquentent les assemblées générales et souvent la plus lourde de conséquences financières.

4 - Abus de force

Sous le terme « *abus de force* » nous voulons évoquer plusieurs types de problèmes.

- D'abord des opérations de « *pression* » exercée par certains syndics sur des copropriétés :
 - o « Vous voulez un compte séparé ? Pas de problème ; ce sera 50 euros par an et par lot ».
 - o « *Vous ne voulez pas d'un contrat de trois ans avec moi ; alors, je démissionne sur le champ et vous mets sous administration judiciaire* ».

Trop souvent, les syndics sont ainsi en position d'imposer aux copropriétés ce qui est bon pour eux, les syndics, et ceci malgré la volonté exprimée d'une majorité de copropriétaires.

- Autre type d'abus de force qui complète « l'abus d'ignorance » vu plus haut : le « *chantage judiciaire* ». « *Certes, dit le syndic, vous n'êtes pas obligés de mettre aux normes votre ascenseur, mais en cas d'accident, votre responsabilité pourra être engagée* », etc. On a vu ainsi 800.000 euros de travaux engagés pour lutter contre des légionnelles quasi-inexistantes. Cela vaut pour tout : la peinture au plomb ; les termites ; l'amiante ; la sécurité du personnel, les ascenseurs, la sécurité incendie, etc...
- Travaux d'urgence ; là encore, sous couvert d'urgence et de sécurité (physique ou judiciaire), il n'est pas rare que des travaux chers et non forcément urgents soient entrepris.

5 - Abus de position dominante

- Il s'agit d'un abus relativement récent.

De plus en plus souvent, dans les immeubles neufs, le syndic mis en place par le promoteur est aussi le « *gérant* » des biens loués. En effet, il faut savoir qu'avec les produits immobiliers de défiscalisation (Périssol, Besson, Robien, Borloo...) il n'est pas rare d'avoir des copropriétés où l'on compte une majorité de bailleurs, qui ont naturellement confié au promoteur le soin de s'occuper de tout, ce qui explique que le syndic du promoteur se retrouve gérant de ces biens et dispose d'emblée d'une « *majorité* ».

Dans ces conditions, les conseils syndicaux (composés en général de copropriétaires occupants) ont souvent du mal à exercer leur mandat et à obtenir du syndic qu'il respecte ses obligations, les syndics sachant que, quoi qu'ils fassent, ils ne seront pas désavoués par une assemblée générale dont ils maîtrisent la majorité. C'est très beau la démocratie...

surtout quand on est sûr de détenir la majorité.

- Autre expression de « *l'abus de position dominante* » : la position de monopole qu'un syndic peut exercer localement.

Dans certaines villes ou zones, il apparaît que des groupes de syndics arrivent désormais à gérer plus de 80 % des lots. Ils possèdent pratiquement tous les cabinets locaux, ce qui fait que non seulement la concurrence est plus que relative mais surtout que le syndic concerné n'a pas peur de la sanction commerciale (« *s'ils s'en vont en face, c'est encore chez moi...* »).