

LE RAS LE BOL DES SYNDICS FNAIM

A l'issue d'un important travail de concertation (effectué dans le cadre du Conseil National de la Consommation) auquel ont participé les Organisations de Syndics Professionnels et les Associations de Consommateurs, un accord sur les prestations invariables dues par un Syndic de Copropriété a été trouvé.

La FNAIM s'est immédiatement engagée à mettre en œuvre cet accord en réalisant un nouveau modèle de contrat de Syndic permettant d'assurer la transparence tarifaire et répondant aux attentes des Consommateurs.

Avec ce nouvel outil de comparaison, les Copropriétaires auront les moyens de choisir leur Syndic dans la transparence car les règles de la concurrence doivent s'appliquer normalement dans le respect mutuel indispensable à une gestion efficace et sereine des copropriétés.

Nous observons en effet que depuis plusieurs années, notre profession fait l'objet d'attaques particulièrement agressives et souvent injustes qui mettent également en relief la méconnaissance du métier de Syndic et de ses difficultés.

Ce dénigrement a récemment atteint des sommets dans une revue spécialisée qui cherche à exprimer « **le ras le bol des copropriétaires** » à travers la dénonciation de pratiques contestées et des qualificatifs particulièrement insultants tels que « **incompétents, injoignables, arrogants, combinards et surtout cupides...** », L'image de notre profession est même qualifiée « **d'abominable !** ».

Si nous reconnaissons tout à fait le droit d'une association de consommateurs à défendre les intérêts des copropriétaires et de dénoncer les excès de certains Syndics, en revanche, on ne peut que rester perplexe et choqué devant la violence des propos et la caricature systématique qui vise à jeter le discrédit sur toute une profession.

Dans toutes les professions il existe malheureusement des abus et des comportements condamnables. Est-ce pour autant une raison suffisante pour dénigrer tous ses membres ?

C'est donc avec la plus grande fermeté que nous condamnons les dérives des mauvais professionnels ainsi que les généralisations abusives qui insultent également les bons professionnels.

La Chambre Syndicale FNAIM de l'Isère représente 81 cabinets de Syndics administrant 3500 immeubles regroupant 110 000 lots. Elle est membre d'une Fédération professionnelle qui contribue à la formation de ses membres et leur impose un code d'éthique et de déontologie. Elle ne se reconnaît donc nullement dans le tableau tragique qui est présenté dans la revue citée ci-dessus.

Il n'est pas acceptable de fonder l'information des consommateurs sur la base d'une présentation aussi simpliste et tronquée.

On a pu lire en effet : « *la plupart des abus constatés concernent la facturation des prestations particulières qui doivent normalement être intégrés dans les honoraires liés à la gestion courante* » On en déduit alors qu'il existerait une double facturation !

Cette accusation est injuste pour les raisons suivantes :

1) Il n'y a pas d'obligation légale pour un Syndic (comme d'ailleurs dans la plupart des professions soumises à la libre concurrence) à facturer globalement et forfaitairement l'ensemble des prestations qu'il fournit à ses clients.

Dès lors, prétendre que parce que la loi définit ces prestations comme une mission du Syndic, elles doivent être facturées forfaitairement et globalement, relève d'un abus de langage. Le Syndic avait jusqu'ici parfaitement le droit de différencier sa tarification selon les catégories de prestations fournies.

2) Il existe des prestations liées à des événements à caractère aléatoire, accidentel ou exceptionnel qui génèrent objectivement un vrai travail supplémentaire. C'est notamment le cas des travaux importants, des sinistres, des contentieux ou des mutations de lots. Dès lors, le Syndic est légitimement fondé à prévoir contractuellement une tarification spéciale pour l'exécution de ces tâches. Présenter cette facturation comme une « *taxe indue* » apparaît de ce fait comme nettement excessif et caricatural.

3) Les Syndics FNAIM prennent acte aujourd'hui des recommandations du C.N.C. concernant la définition précise des tâches relevant de la gestion courante faisant l'objet d'une facturation annuelle globale et forfaitaire, et ils s'engagent à les respecter.

Pour autant, rien ne permet de qualifier d'abusives des facturations supplémentaires (hors liste issue de l'accord National) liées à des prestations réelles et vérifiables.

4) Les professionnels de la Copropriété qui pratiquent des tarifs jugés excessifs peuvent être librement mis en concurrence par les copropriétaires qui s'estiment victimes de ces excès.

Parmi les accusations répétées dont les Syndics font l'objet, celle qui consiste à condamner, par principe, la pratique du compte de trésorerie commun est particulièrement symptomatique d'une information parfois tronquée que reçoivent les consommateurs. Ainsi, le compte séparé est-il paré de toutes les vertus, tandis que le compte unique du Syndic serait : « *l'archétype d'une disposition détournée par les Syndics à leur profit exclusif* »

Nombreux sont effectivement les gestionnaires de Copropriété qui proposent à leurs clients un compte bancaire commun plutôt qu'un compte séparé car chaque partie peut y trouver objectivement son intérêt. Les copropriétaires peuvent ainsi faire l'économie des frais de gestion et des agios que toute banque facture à un détenteur de compte. Quant à la rémunération du compte courant de Copropriété

individualisé par l'établissement financier, elle est illusoire car les avoirs sur ce type de compte ne sont pas suffisants et stables dans la durée.

Dés lors, si en contrepartie de cet avantage qu'il offre à ses Clients, le Syndic Professionnel peut simplifier sa gestion de trésorerie sur un compte unique et en retirer un bénéfice avec une petite rémunération complémentaire, il n'y a pas d'abus mais au contraire un accord équilibré et librement accepté par des Copropriétaires responsables à l'issue d'un vote en Assemblée Générale. En contrepartie également, certains Syndics proposent même des honoraires de gestion courante réduits.

Nous observons enfin que la revue concernée reconnaît que « *le métier de Syndic est devenu d'une complexité croissante, la gestion d'un immeuble exige de multiples compétences juridiques, techniques, économiques, un sens de la négociation et du compromis* » et l'on peut également ajouter une grande disponibilité à des heures très tardives.

Un cabinet de Syndic doit donc s'obliger à recruter des professionnels capables de maîtriser un large éventail de compétences et une disponibilité qui devront être rémunérés en conséquence.

Or, le métier de Syndic comparé à la transaction immobilière ou à la gestion locative génère une productivité 2 fois moins forte.

Aujourd'hui, à Grenoble, notre observatoire des charges des copropriétés nous indique une moyenne d'honoraire de base par lot de 100 euros HT, alors que cette moyenne devrait se rapprocher d'un coût de 138 euros HT pour couvrir nos frais de structure et de charges salariales.

En Isère, l'équilibre financier d'un cabinet de Syndic ne serait se concevoir sans honoraires complémentaires et sans exercer des activités de transaction et de gestion locative.

L'accusation de cupidité des professionnels de copropriété surfacturant le travail ne repose donc pas sur des fondements sérieux dans les faits.

Une autre Association représentative de consommateurs a même souligné récemment les efforts de la FNAIM et sa bonne volonté en créant son nouveau modèle de contrat de Syndic.

Grenoble a été le berceau de la copropriété et la première loi régissant l'administration d'immeuble en copropriété qui date de 1938 était directement inspirée des pratiques grenobloises. La Copropriété a donc 70 ans à Grenoble et ce sont bien les professionnels qui ont su faire vivre et appliquer au quotidien, au sein de chacune de nos copropriétés, la loi ; ce sont bien les professionnels qui ont donné à la copropriété ses lettres de noblesse et érigé ce système en modèle pour les autres pays européens. De cela, nous pouvons être fiers.