

BIEN CHOISIR SON SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Nouveau contrat type, nouvelles obligations
et missions du syndic, mise en
concurrence : tout ce qu'il faut savoir

2^e édition

À JOUR
DE LA LOI ALUR
ET DU
CONTRAT TYPE

Table des matières

Préface 9

Introduction 11

1^{re} PARTIE – Qui sont les syndics aujourd’hui? 13

Chapitre 1 – Les syndics professionnels et les obligations qui pèsent sur eux 14

Les syndics professionnels 14

La possession d’une carte est-elle une garantie? 15

Les chambres de commerce et d’industrie (CCI) exercent-elles un contrôle? 15

Que penser du CNTGI? 16

Que penser du Code de déontologie? 17

Chapitre 2 – L’histoire des syndics : du syndic de papa au syndic d’aujourd’hui 18

L’évolution des syndics en trente ans 18

Le temps des gestionnaires 23

Gros, petits et moyens syndics : leurs objectifs, leur logique 25

2^e PARTIE – La qualité de la gestion des copropriétés : généralités 31

Chapitre 3 – À chacun son syndic. Les quatre niveaux de difficulté de la gestion d’une copropriété 32

Chapitre 4 – Les cinq types de gestion 34

La gestion approximative : carence et erreur 34

La gestion minimum ou moyenne 34

La gestion déléguée 35

La gestion détournée 35

La gestion optimum : focus sur la nouvelle cogestion 36

3^e PARTIE – Le contrat type de syndic et les évolutions législatives récentes 37

Chapitre 5 – Analyse du nouveau contrat type 38

Introduction 38

Les dispositions générales 39

Les « parties » au contrat 40

Les points du contrat type préalables à la rémunération 41

Les dispositions relatives à la rémunération du syndic 42

Chapitre 6 – Comment bien négocier le nouveau contrat type ou comment réussir sa mise en concurrence ? 65

Réaliser une mise en concurrence efficace 66

Comment réaliser un appel d'offres efficace des cabinets de syndic ? 70

Chapitre 7 – La durée du contrat de syndic 76

Chapitre 8 – Le compte séparé 78

Chapitre 9 – Possibilité de notifications électroniques 80

4^e PARTIE – Les qualités d'un bon syndic : ce qu'il doit faire, ce qu'il ne doit pas faire 83

Chapitre 10 – Gestion de la copropriété : compétences, proximité et disponibilité 84

Généralités 84

Cas particuliers des syndics dits de promotion 85

Les mauvaises pratiques en termes de gestion des copropriétés 86

Chapitre 11 – Le syndic et les relations avec le conseil syndical 88

Le syndic facilitateur ou empêcheur 88

Le syndic « dynamisateur » ou diviseur 88

Mauvaises pratiques dans les relations avec le conseil syndical 90

Chapitre 12 – Le syndic et le règlement de copropriété	92
Généralités	92
Mauvaises pratiques relatives au règlement de copropriété	93
Chapitre 13 – Contrôle des comptes et gestion financière de la copropriété	94
Tenue de la comptabilité	94
Contrôle des comptes et budget	95
Suivi financier	96
Chapitre 14 – Le syndic et l’assemblée générale	98
Préparation de l’assemblée générale	98
Convocation à l’assemblée générale	99
Tenue de l’assemblée générale	101
Après l’assemblée générale	104
Chapitre 15 – Le recouvrement des impayés : qu’est-ce qu’un bon syndic ?	106
Recouvrement des impayés : les différents types de syndics	106
Les effets parfois catastrophiques de certaines pratiques	107
Connaître les moyens du syndic	108
Étudier le contrat de syndic et le protocole de recouvrement	108
Information sur les impayés : le syndic fait-il des cachotteries ?	109
Se méfier des syndics un peu fuyants	110
Quelques autres points à vérifier soigneusement	110
Mauvaises pratiques en termes de recouvrement des impayés	111
Chapitre 16 – Le syndic et les petits contrats de maintenance	113
Les contrats inutiles	113
Les contrats non négociés à la base	113
Les contrats anciens non remis en concurrence	113
Les contrats dont l’évolution n’est pas suivie	113
Les contrats dont l’exécution n’est pas suivie	114
Mauvaises pratiques dans la gestion des contrats	115

Chapitre 17 – Le syndic et ses entreprises 116

- Les bonnes raisons 116
- Les moins bonnes raisons 116
- Mauvaises pratiques en termes de relation avec les entreprises 118
- Mauvaises pratiques du syndic avec ses filiales 120

Chapitre 18 – Les contrats de groupe 122

- La voix de la rationalité apparente (celle des syndics) 122
- La voix de la raison et de la pratique (celle des copropriétaires avertis) 122

Chapitre 19 – Le syndic et le personnel de la copropriété 124

- Généralités 124
- Mauvaises pratiques en matière de gestion du personnel 125

**Chapitre 20 – Le syndic et le suivi des consommations
(eau, chauffage, électricité) 127**

Chapitre 21 – Le syndic et les assurances 129

- L'assurance multirisque immeuble 129
- Les autres assurances 130
- Problèmes concernant la mise en œuvre de l'assurance
de responsabilité civile 131
- Mauvaises pratiques dans la gestion des assurances et des sinistres 133

Chapitre 22 – Le syndic et la gestion de la sécurité et de la santé 135

Chapitre 23 – Le syndic et les gros travaux 138

- Le gros entretien des immeubles 138
- Le syndic et la programmation des gros travaux 138
- Le syndic et le fonds travaux 139
- Le syndic et les prêts pour travaux : soyez vigilant 139
- Le syndic refuse-t-il d'engager les gros travaux
s'il n'a pas cent pour cent des sommes votées ? 139
- Mauvaises pratiques dans la gestion des gros travaux 140

5^e PARTIE – Peut-on trouver facilement un bon syndic ? 143

Chapitre 24 – Y a-t-il des moyens simples pour trouver un bon syndic ? 144

Labels et certification 144

L'appartenance à une chambre professionnelle 145

Les caisses ou organismes de garantie 145

Le classement dans les sites Internet et les forums 146

Chapitre 25 – Comment trouver un syndic qui s'adapte ? 148

Chapitre 26 – Pour les pressés ou les paresseux 150

Chapitre 27 – Quelques questions pour tester un syndic 151

Annexes 153

Annexe 1 – Annexe du contrat type visé à l'article « Annexe 1 » du décret du 17 mars 1967 153

Annexe 2 – « Annexe 2 » du décret du 17 mars 1967 158

Introduction

Aujourd'hui il est difficile de trouver une profession qui fasse autant l'unanimité contre elle que celle de syndic de copropriété. Voici ce qu'on entend, sans même tendre l'oreille.

- Les gestionnaires ne sont pas assez présents dans les copropriétés.
- Les gestionnaires « tournent » trop vite.
- Ils ne sont pas assez compétents.
- Les syndics sont trop manipulateurs, souvent autoritaires, un peu trop menteurs, un peu trop cupides, pas assez transparents.
- Ils sont uniquement intéressés par les produits dérivés (intérêts bancaires, commissions d'apporteur d'affaires ; marges sur les relances, etc.).
- Ils appartiennent à un groupe qui impose ses pratiques, sa logique capitalistique et emploie tous les moyens pour se maintenir même contre la volonté des copropriétaires.
- Ils sèment la discorde entre les copropriétaires (ce qui n'est pas difficile) pour mieux régner.
- Ils sont incapables de maîtriser les charges et d'ailleurs cela ne les intéresse pas, etc.

La liste est longue, très longue ; le ressentiment des copropriétaires est quasi général. Ce qui sauve les syndics professionnels, c'est qu'il n'est pas facile de se passer d'eux et en particulier de se gérer tout seul.

D'un autre côté les syndics ont aussi leurs lots de récriminations contre les copropriétaires :

- des râleurs jamais contents et totalement « radins » ;
- des personnes qui, par ailleurs, ne cessent de se chamailler entre elles ;
- des personnes souvent de mauvaise foi ;
- des personnes également absentes, démissionnaires (« *Personne ne veut se faire élire au conseil syndical* ») ;
- pire, des personnes d'une exigence folle et qui considèrent les syndics comme les responsables de tous leurs maux.

Certes les copropriétaires ne sont pas toujours faciles et les problèmes dans les copropriétés sont nombreux : hétérogénéité, conflits d'intérêts, stratégies

divergentes, manque de disponibilité, situations socio-économiques très diverses, exigences parfois très fortes de certains copropriétaires, manque de disponibilité, etc. Mais beaucoup de syndics, au lieu d'apaiser ces problèmes par une gestion adaptée, les exacerbent par leurs pratiques, leurs comportements et, malheureusement trop souvent, leur absence de compétence au service d'une gestion rigoureuse. Il faut donc inverser la vapeur.

Le secret de la copropriété apaisée c'est :

- une gestion compétente ;
- une gestion au service de la copropriété et non au service du syndic ;
- un conseil syndical qui, lui aussi, agit avec compétence pour améliorer la gestion et apaiser les conflits ;
- des copropriétaires respectés (ce qui permet de remettre à leur place ceux qui, comme on le dit, exagèrent).

Dans le présent guide nous allons essayer :

- de montrer ce qu'il faut entendre par gestion de qualité et par gestion adaptée ;
- de mettre en lumière ces mille et une pratiques indésirables qui expliquent l'exaspération de tant de copropriétaires ;
- d'expliquer qu'il est possible – ensemble – de mettre en place cette gestion de qualité apaisée que chaque copropriétaire appelle de ses vœux.

Chapitre 1

Les syndicats professionnels et les obligations qui pèsent sur eux

1. Les syndicats professionnels

Deux types de personnes peuvent exercer à titre professionnel.

Premier cas : des personnes qui appartiennent à des professions déjà réglementées et dont la loi prévoit qu'elles peuvent être **syndic de droit**. Ce sont les notaires, les géomètres-experts, les architectes.

Sauf exception nous vous déconseillons de vous adresser à ces professionnels qui sont – en général – mal outillés pour être syndicats et ne sont pas forcément à l'aise dans leur domaine (qu'est-ce qu'un bon architecte a besoin d'être syndic...?).

Second cas : des personnes qui ont le niveau de diplômes ou d'expérience requis par le décret modifié du 20 juillet 1972 (voir plus bas) et qui par ailleurs :

- ont un casier judiciaire vierge ;
- disposent d'une assurance responsabilité civile professionnelle ;
- disposent d'une garantie qui couvre les fonds mandants (les sommes versées par les clients, dont les copropriétaires) en cas de faillite.

Sans rentrer dans le détail disons que les diplômes sont :

- des diplômes sanctionnant trois années d'études dont le contenu doit être économique, juridique ou commercial (exemple : licence de droit) ;
- des BTS « professions immobilières » (deux ans d'études).

Sans diplôme, il s'agira de justifier d'une expérience professionnelle allant de quatre à dix ans comme collaborateur d'un cabinet. Comme nous le constatons, ces exigences sont plutôt faibles compte tenu de la complexité du métier (une personne ayant juste une licence de droit peut s'installer comme syndic).

Depuis le 1^{er} juillet 2015, la carte de syndic de copropriété (carte S) est délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI) du lieu du siège du cabinet et est valable trois ans. Sans cette carte, un syndic ne peut exercer et encourt des sanctions pénales s'il le fait.

Depuis le 1^{er} avril 2016, le renouvellement de la carte professionnelle est conditionné à la justification d'une activité minimale de formation professionnelle. Cette nouvelle disposition, introduite par le décret du 18 février 2016, entre en vigueur de manière échelonnée pour les syndicats dont la carte professionnelle expire entre le 1^{er} avril 2016 et le 31 décembre 2017.

2. La possession d'une carte est-elle une garantie ?

Sans rentrer dans le détail disons qu'à peu près tout le monde peut trouver une caisse de garantie et une assurance de responsabilité civile afin d'exercer. Certes les bonnes caisses et les bons assureurs vont faire le tri, mais il existe aujourd'hui des caisses et des assureurs peu regardants qui acceptent d'assurer des personnes ne présentant pas forcément toutes les qualités requises. Nous reparlerons de ce problème dans la cinquième partie (cf. Chapitre 24).

3. Les chambres de commerce et d'industrie (CCI) exercent-elles un contrôle ?

Depuis le 1^{er} juillet 2015, les CCI (chambres de commerce et d'industrie) sont compétentes pour délivrer les cartes professionnelles des activités immobilières de la loi Hoguet et tiennent un fichier des professionnels de l'immobilier.

Il est désormais possible de consulter ce fichier pour vérifier la validité de la carte d'un professionnel en cours d'exercice. **Mais attention :** ce fichier étant relativement récent, il ne sera à jour qu'au fur et à mesure des renouvellements de cartes auprès des CCI (cette compétence relevait précédemment des préfetures).

Aussi, il est important de contacter directement la CCI du siège social du syndic pour faire cette vérification dans un premier temps. Au plus tard le **1^{er} juillet 2018**, tous les professionnels seront référencés dans ce fichier en ligne, accessible sur le site : www.professionnels-immobilier.cci.fr.

Par ailleurs, nous verrons en troisième partie de ce guide (partie consacrée au nouveau contrat type) qu'il appartient désormais aux services

«déconcentrés» de la DGCCRF (Direction générale de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes) de rechercher et constater les infractions des professionnels au nouveau contrat type.

Cependant, aucune instance ne permet actuellement de sanctionner directement les pratiques abusives ou irrégulières des syndics professionnels.

Ainsi, bien que les syndics fassent partie des professions réglementées, cela ne constitue pas une sécurité pour les copropriétaires et l'absence de contrôle de l'État justifie amplement que des dispositifs de contrôle renforcés soient mis en place (comme nous le demandons avec insistance) concernant une profession qui reçoit en dépôt tant d'argent et subit tant de tentations, comme nous le verrons tout au long de ce guide. C'est l'objet de la **Commission de contrôle**, qui, plus de deux ans après la promulgation de la loi ALUR, n'est toujours pas constituée.

Pire encore : cette commission initialement définie par la loi ALUR comme une **commission paritaire** (composée de représentants des professionnels et des copropriétaires et de magistrats), pourrait voir sa composition révisée par de nouveaux textes en cours de discussion courant 2016. Cela laisserait la porte ouverte à la dénaturation de cette commission paritaire, pour la transformer en une instance ressemblant plus à un ordre, composé majoritairement par des représentants des professionnels...

4. Que penser du CNTGI ?

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) a été instauré par la loi ALUR. Installé depuis juillet 2014, il est composé de treize membres, dont sept représentants de professionnels. Les associations qui y sont représentées sont des associations de consommateurs généralistes. L'ARC n'y a pas été «conviée», ne disposant pas du statut d'association «agrée» et l'UFC-Que-Choisir a refusé d'y siéger, dénonçant le déséquilibre de cette instance, où siègent en majorité les professionnels. Selon le ministère du Logement, ce conseil a pour mission de «*veiller aux principes de probité et de compétences nécessaires au bon accomplissement des activités de professionnels de l'immobilier*». Il est sollicité par le gouvernement pour donner son avis sur l'ensemble des textes relatifs à l'activité des professionnels. Il est par ailleurs censé être force de proposition pour le gouvernement...

L'AVIS DE L'ARC

L'ARC considère que le CNTGI, composé par une majorité de professionnels, ne devrait pas pouvoir proposer des textes de loi au ministère, il devrait intervenir seulement en consultation. Il reste selon nous par ailleurs important que le ministère consulte sérieusement – au-delà du CNTGI – toutes les associations représentatives, notamment celles spécialisées dans certains domaines comme l'ARC sur la copropriété.

Le CNTGI n'est pas une instance pouvant prendre des sanctions à l'encontre des professionnels de l'immobilier. Ce devrait être le rôle de la Commission de contrôle (cf. point 3. du présent chapitre).

Le CNTGI a élaboré le « **Code de déontologie des professionnels de l'immobilier** », institué par le décret du 28 août 2015, et entré en vigueur le 1^{er} septembre 2015.

5. Que penser du Code de déontologie ?

Pour faire « court », l'ARC considère que le Code de déontologie des professions immobilière, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2015 (cf. point précédent) est extrêmement succinct, truffé de dispositions généralistes.

Voici les formules que l'on peut y trouver :

- « *le syndic exerce sa profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité* » ;
- « *le syndic s'interdit tout comportement, action ou omission susceptible de porter préjudice à l'ensemble de la profession* » ;
- « *le syndic doit agir dans le strict respect des lois et textes réglementaires en vigueur ainsi que des dispositions du présent code* ».

Non seulement ce Code de déontologie n'énonce aucune obligation contraignante pour les professionnels, mais il introduit par ailleurs un principe de « **confraternité** » interdisant aux professionnels toute « *parole ou action blessante ou malveillante (...) susceptible de nuire à leurs confrères, les dénigrer ou les discréditer* »...

En d'autres termes, chers syndicats, si vous constatez des pratiques anormales ou abusives chez vos confrères, vous êtes priés, au nom de la déontologie de votre profession, de ne surtout pas le faire savoir aux copropriétaires !

BIEN CHOISIR SON SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ, 2^e édition

LES
ESSENTIELS
DE LA
COPROPRIÉTÉ

Interlocuteur du conseil syndical, des copropriétaires, des fournisseurs et autres prestataires, le syndic gère la copropriété techniquement, administrativement, comptablement, légalement... C'est à lui que vous confiez l'argent destiné à l'entretien de votre immeuble.

À jour des modifications apportées par la récente loi ALUR (2015), ce guide propose un accompagnement dans le choix d'un syndic adapté à votre copropriété et à vos attentes, et sera une aide précieuse pour la négociation du fameux « contrat type ».

- ▶ Qu'est-ce qu'un syndic ? Qu'est-ce qu'un gestionnaire ?
- ▶ Faut-il plutôt choisir un gros, un moyen ou un petit syndic ?
- ▶ Tout sur le nouveau contrat type de syndic.
- ▶ Testez votre syndic.

Force de proposition auprès des pouvoirs publics, l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) aide depuis plus de 24 ans les conseils syndicaux, les syndicats bénévoles et les copropriétaires individuels à améliorer et contrôler la gestion de leur copropriété grâce à des conseils pratiques, juridiques, financiers, techniques, comptables et organisationnels.

12 €

RETROUVEZ TOUS NOS GUIDES
SUR WWW.VUIBERT.FR

ISBN : 978-2-311-62196-9



Vuibert

