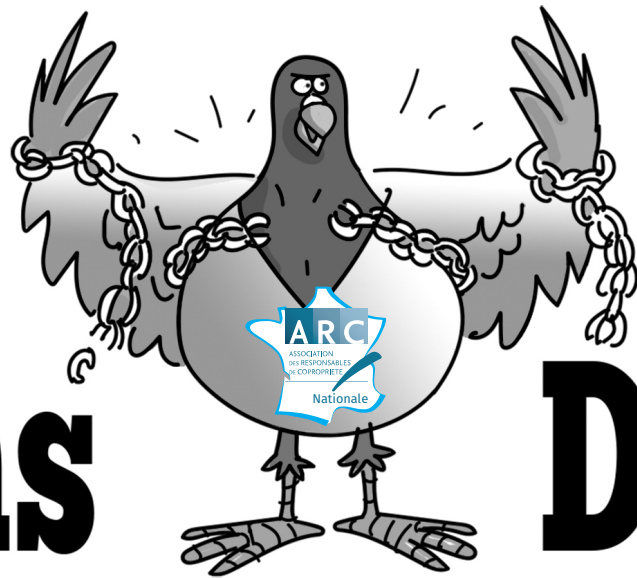


Les Pigeons Déchaînés



Lettre trimestrielle de protection contre les abus des syndics professionnels à l'encontre des copropriétaires

Édito

Le risque de la démobilitation

Beaucoup de témoignages attestent d'un absentéisme croissant en assemblée générale, mais à qui la faute ? La facilité est de stigmatiser les copropriétaires : ils ne s'intéressent égoïstement qu'à leur logement, ils ne veulent pas s'investir pour le bien commun... L'ARC, qui connaît les copropriétaires depuis longtemps voit et dénonce la montée d'autres causes qui expliquent cette démobilitation. À quoi ça sert d'aller en assemblée générale, peuvent légitimement se dire nombre d'entre eux, si les jeux semblent faits d'avance, si les débats sont dirigés par un syndic tout puissant, alors même qu'il n'est en principe que secrétaire de l'assemblée : interventions à tout bout de champ et à l'emporte-pièce, marginalisation du président de séance élu en début d'assemblée, qui – un comble ! – est souvent laissé au fond de la salle, désinvolture dans la réponse aux questions pour cacher la méconnaissance du dossier, autoritarisme, manipulation et intimidation quand il s'agit d'examiner des contrats de syndic concurrents, ou encore l'abus de jargon pseudo-juridique afin de faire prévaloir sa supériorité et son absolue nécessité ! Sans parler de la menace de quitter l'assemblée si la pression monte de trop (ce qui est illégal, rappelons-le) ! Se faire rabrouer, voire humilier chaque fois qu'on ose intervenir n'encourage pas le copropriétaire de base à revenir la prochaine fois ! Or chez certains syndics, cette pratique fait partie intégrante d'un véritable système de domination, comme on le verra dans ce numéro à la rubrique « On croit rêver ». Elle révèle surtout un refus délibéré d'appliquer la loi qui prévoit, non sans raisons, que l'assemblée n'est pas présidée par le syndic mais par un copropriétaire, qui de surcroît ne doit avoir aucun lien direct ni indirect avec le syndic et un quelconque de ses « préposés » ! Bref, si l'on ose regarder les choses en face, les circonstances dans lesquelles se déroulent nombre d'assemblées sont en elles-mêmes une cause de nullité, qu'on se le dise !

Par trois fois récemment, notre Association a encore été assignée en justice pour la condamner à se taire ! A vrai dire nous en avons l'habitude et nous n'avons jamais été condamnés. Généralement, ces assignations sont émises au titre de la diffamation par des syndics épinglés dans notre rubrique « Abus ». Ils pensent qu'en engageant une procédure judiciaire à notre encontre, ils vont se dédouaner à l'égard de leurs clients en essayant de se faire passer pour la victime. Mais deux des assignations reçues méritent qu'on s'y arrête : par leurs auteurs d'abord : la « start-up » Matera, dont nous avons déjà abondamment parlé ici, et l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC).

Ensuite par la voie choisie : le tribunal civil au lieu du pénal de la diffamation qui – liberté d'expression oblige – n'a pas été très productif à ce jour (Matera avait déjà essayé en vain).



Enfin par l'angle d'attaque choisi : pour préjudice commercial, afin d'obtenir des dommages et intérêts plus importants, susceptibles de mettre l'association en difficulté, et ainsi la faire taire !

Quant au motif de l'action dans les deux cas : le dénigrement que l'ARC pratiquerait à l'égard

de la profession. Matera présente l'ARC comme un concurrent voulant récupérer sa clientèle parce qu'elle assiste les syndics non professionnels, se plaçant ainsi sur le même marché.

Comme si l'assistance que l'ARC propose à ses adhérents se confondait avec l'exercice du métier de syndic qui a pour mis-

sion de gérer et d'administrer les copropriétés !

Le plus piquant est que de son côté, l'ANGC présente comme pièce une décision judiciaire condamnant Matera qui a usé aussi en son temps de propos dénigrants à l'égard de la profession, ça ne s'invente pas ! Or le parallèle ne tient pas : l'ARC Nationale est une association de défense et non un commerçant qui poursuit un objectif personnel. Naturellement dans les deux cas est mise en avant une pluie d'articles de l'ARC dénonçant les pratiques de la profession, dont nous espérons qu'ils seront lus à la barre tellement ils sont encore d'actualité et révélateurs de ce que sont nos attaquants. Nous sommes convaincus que les juges ne seront pas dupes et comprendront très vite que notre action ne relève pas d'un dénigrement commercial mais bien d'un travail d'alerte. Il nous arrive de dire du bien de certains syndics et même de les inviter à nos conférences !

On croit



rêver...

Comment beaucoup de syndics voient les copropriétaires !

Dans ce qu'il appelle un « kit de survie en assemblée générale », le président d'une association de gestionnaires de copropriété, gestionnaire lui-même semble-t-il quand ses activités médiatiques lui en laissent le loisir, et qui n'aime pas l'ARC comme on le verra ailleurs ce numéro – on le comprend ! – livre à ses confrères un véritable manuel de manipulation d'assemblée !

En 13 conseils présentés comme une légitime défense du pauvre gestionnaire face à une meute de copropriétaires forcément hostiles, il partage ce qui constitue probablement ses propres techniques pour éluder les questions gênantes, intimider les effrontés qui osent émettre des critiques, couper court à

toute discussion des honoraires, ou encore décourager l'élection d'opposants au conseil syndical ou l'examen de devis concurrents à ceux proposés. Exposés sous couvert d'humour, ces conseils témoignent malheureusement d'une culture faite d'arrogance et de mépris total des copropriétaires, considérés tout juste bons à voter un ordre du jour bouclé d'avance ! « Si quelqu'un proteste contre la règle de majorité que vous avez choisie et indiquée au vote, dites-lui qu'il a deux mois pour contester », est-il écrit en toutes lettres ! Révélateur surtout d'un manque d'éthique confondant, comme le 13^{ème} conseil : « en cas de désaccord entre eux et si on vous interpelle, choisissez votre camp : celui de la majorité » (sic).



Copropriétés dégradées : des copropriétaires responsables ou victimes ?

Le phénomène des copropriétés en difficulté s'étend au point que les pouvoirs publics commencent à s'en inquiéter sérieusement, à preuve la loi du 9 avril 2024 dédiée à leur « traitement ». Lorsque chaque fois on interroge les raisons qui ont fait qu'on en arrive là, on cite la plupart du temps les impayés de charges, la réticence à voter les travaux nécessaires et les dissensions entre copropriétaires entraînant des difficultés de gouvernance – assemblées houleuses, conseils syndicaux tirant à hue et à dia – ou encore les changements de syndic incessants empêchant toute continuité dans la gestion. Bref, des causes qui renvoient toujours sur les copropriétaires, sans chercher à voir du côté de la lourdeur des charges, souvent structurelle, mais aussi due à une absence de maîtrise et d'optimisation, ou du côté de syndic dépassés, ou qui attisent les conflits au lieu de les aplanir.

S'il n'est pas contestable que certains copropriétaires portent, par leur comportement collectif ou individuel, des responsabilités dans la descente aux enfers, la grande majorité est victime de la situation ! Pour eux, la dégradation d'une copropriété, de sa



gestion comme son bâti, est une triple peine : les services collectifs de l'immeuble ne sont plus délivrés, les charges explosent et la valeur des logements s'effondre. L'achat d'un appartement étant souvent l'investissement de toute une vie, beaucoup peuvent en ressortir ruinés !

Pour les copropriétaires, l'enjeu est crucial : si parfois il est trop tard pour inverser le cercle vicieux qui s'instaure – dégradation, fuite des copropriétaires solvables, hausse des charges, impayés, dégradation et ainsi de suite – le pire n'est jamais sûr, et leur implication dans la co-

propriété peut la sauver alors que beaucoup vont être tentés par la démobilisation.

Quant aux potentiels acquéreurs attirés par les prix bas que l'on constate dans les copropriétés en difficulté, le meilleur conseil à leur donner est de regarder à deux fois avant d'y aller s'ils n'ont pas les reins solides : le retard d'entretien accumulé va tôt ou tard entraîner la réalisation de gros travaux, plus coûteux que s'ils avaient été effectués en temps, et qui, même subventionnés dans une OPAH ou un plan de sauvegarde, laisseront des « reste à charge » importants. 

Comment sauver le soldat « Syndic indépendant » ?

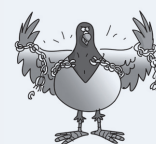
La mission du syndic relève d'une forme de contrat particulière qui est le « mandat ». Un mandataire reçoit le pouvoir d'agir pour le compte de son mandant. Il doit naturellement le faire avec loyauté et probité, et défendre ses intérêts sans parti pris comme un avocat à l'égard de son client.

Mais le syndic est également un commerçant qui, s'il le peut, peut être tenté d'essayer de vendre des produits à son client en usant de son pouvoir de mandataire. Ainsi par nature, le syndic peut se mettre en situation de conflit d'intérêts entre sa mission et sa nature de commerçant. C'est ce qui se passe depuis quelques décennies et de manière croissante avec les grands groupes : Foncia, Citya, et autres Lamy (ex-Nexity) : ils développent à tour de bras des filiales de prestations aux syndicats de copropriétaires : courtage d'assurances, maîtrise

d'œuvre, services de maintenance, prestations de notification électronique, quand ils ne transforment pas leur extranet en « market place » pour proposer de la téléphonie mobile, du déménagement, de la conciergerie, etc. Toutes activités plus lucratives que celle de syndic, qui conduisent à se servir de cette activité, non plus comme un but en soi, mais comme une plateforme pour vendre les services des filiales. Quitte à modérer les honoraires de syndic pour acquérir des mandats qui augmentent la surface de la plateforme ! Ainsi, la latitude laissée par la législation à procéder ainsi – en total conflit d'intérêts – fausse la concurrence vis-à-vis des syndicats indépendants qui n'ont pas les moyens de développer de telles filiales et qui essaient de vivre de leur métier, contraints de s'aligner aux tarifs biaisés des gros ! Au point que les moins scrupuleux cherchent alors des subterfuges parfois en usant de

pratiques abusives voire illégales pour compenser leur baisse d'honoraires, signe révélateur d'une profession en souffrance. Quant aux plus honnêtes, ils sont contraints de jeter l'éponge en se vendant... aux gros ! Ce qui est très exactement ce qui se passe sous nos yeux !

Si l'on veut éviter qu'on n'ait plus le choix qu'entre trois ou quatre groupes pour toute la France, qui pourront alors imposer à tous leurs conditions qu'on devine draconiennes, il faut revenir au crédo du libéralisme, à savoir une concurrence libre et non faussée, et interdire ce conflit d'intérêt massif qui s'instaure aujourd'hui ! Ce n'est qu'à cette condition que cette profession pourra retrouver les marges de manœuvre nécessaires pour assurer ses missions dans les conditions requises, et affecter à la gestion des copropriétés le personnel disponible et bien formé nécessaire ! 



En bref !

■ QUAND CHATGPT RECOMMANDE D'ADHÉRER À L'ARC !

Comme tout utilisateur de base, nous avons posé la question suivante à ChatGPT : « Est-ce que l'association des responsables de copropriété est une bonne association ? ». Sa conclusion après une analyse des points forts et des points faibles : « Si tu fais partie d'un conseil syndical ou que tu veux mieux défendre tes droits en tant que copropriétaire, l'ARC est clairement une bonne ressource ». Seules limites ou critiques mentionnées : « Style un peu militant : L'ARC est parfois perçue comme très critique envers les syndicats professionnels, ce qui peut ne pas plaire à tout le monde », « Adhésion payante : Il faut payer une cotisation pour bénéficier de leurs services (mais c'est raisonnable au vu de ce qu'ils proposent) » et « Pas une instance officielle : C'est une association, donc ses avis ne remplacent pas ceux d'un avocat ou d'un juge ». C'est tout ce qu'il y a à redire ? En fait ChatGPT n'invente rien : il puise dans toute la masse de ce qui s'est écrit, et c'est encore plus satisfaisant !

■ TOUT N'EST PAS BON POUR FINANCER SES TRAVAUX !

Confrontés à l'impératif d'entretien de l'immeuble et de la rénovation énergétique, nos adhérents se retrouvent au pied d'une montagne de travaux et cherchent des idées, parfois très... imaginatives pour les financer, au risque d'être quelque peu en dehors des clous de l'article 14 de la loi qui restreint l'objet du syndicat des copropriétaires. Comme ceux qui nous demandaient récemment si leur syndicat pouvait jouer au Loto et voter en amont que toute somme gagnée sera versée sur le fonds de travaux, ou encore s'il pouvait devenir « copro-influenceur » : c'est-à-dire créer une communauté sur les réseaux sociaux, faire des contrats d'influence avec des marques, voire de la sponsoring de contenu ? Il faut dire qu'il y a parmi eux un « community manager », un « social média manager », un monteur vidéo et un photographe...

■ TÉLÉALARME ASCENSEURS : UNE HISTOIRE DE GÉNÉRATIONS

En 2004, le décret d'application de la loi « SAE » rendait obligatoire la mise à la disposition des utilisateurs des ascenseurs un moyen d'alerte et de communication avec un service d'intervention, donc au moyen d'une ligne téléphonique. Puis a été annoncée la fin du réseau téléphonique « cuivre », qui s'est traduite dès 2018 par le basculement progressif sur un réseau sans fil de type GSM. Mais alors qu'on est déjà 10 ans après l'arrivée du standard 4G, la plupart des systèmes installés l'ont été avec le standard 2/3G qui a alors au minimum 20 ans ! Or en 2022, les grands opérateurs (mais pas encore Free) annoncent la fin des réseaux 2/3G avec un calendrier allant de fin 2025 à 2028 suivant les lieux. Pas forcément nécessaire de se précipiter, même si les ascensoristes ont commencé à « vendre » de la téléalarme en 4/5G avec parfois des tarifs au triple du standard de la profession...



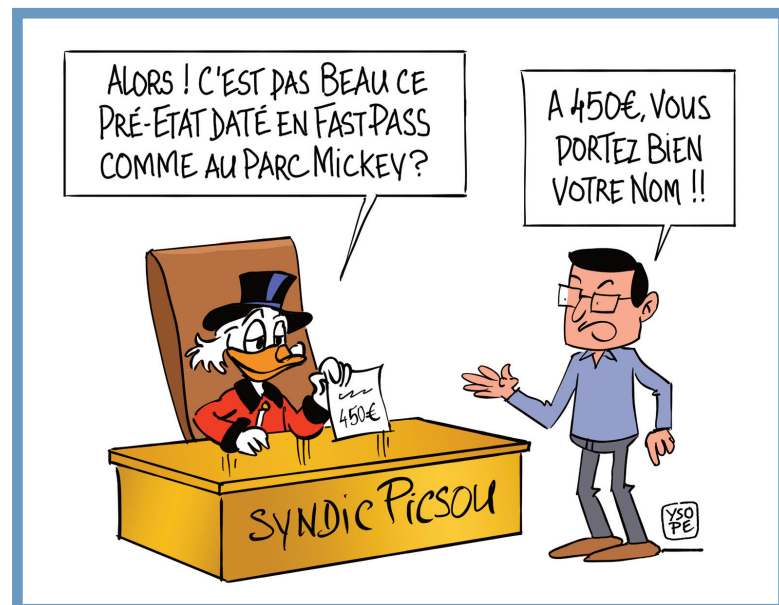


Le Fast Pass : il fallait y penser !

Nous avons beaucoup déjà parlé du « pré-état daté » demandé aux copropriétaires qui vendent des lots de copropriété. Invention de toutes pièces des notaires pour se prémunir de toute transmission incomplète des informations obligatoires à communiquer par le vendeur à son acquéreur, qui empêcherait de limiter son délai de rétractation, il donne lieu à une facturation juteuse par les syndics, non plafonnée contrairement au vrai état daté, alors que les documents concernés sont censés être disponibles en ligne dans leur extranet.

Mais pour augmenter leurs revenus, nos chers syndics sont toujours capables de nous surprendre, la dernière invention de l'un d'entre eux étant le « Fast Pass » !

Agacé que ces chers notaires (en fait de pauvres clercs surchargés...) se réveillent au dernier moment et demandent le « pré-état daté » à midi pour une signature programmée depuis des mois pour 14 heures, agacement qu'on peut comprendre, au lieu de refuser de faire travailler leurs



collaborateurs dans ces conditions, il a trouvé la solution : facturer un supplément pour délivrance en urgence : 450 € pour une délivrance au pied levé contre 200 sous 10 jours.

Et pour illustrer, il utilise l'image du « Fast Pass » de Disneyland : un coupe file payant qui permet pour une attraction d'éviter une heure de queue...

Au premier abord on peut comprendre : mobiliser un salarié

toutes affaires cessantes, ça perturbe et donc ça coûte. L'ennui est que la facture ne sera pas payée par le notaire pressé (ou en retard) mais par le copropriétaire vendeur qui n'y est pour rien.

Mais cette anomalie n'a pas l'air d'effleurer le syndic : encore une fois, le copropriétaire se retrouve le pigeon de l'affaire faisant au passage le bonheur du notaire et du syndic !

Des fonds travaux au raz des pâquerettes

Introduit en 2017, le fonds travaux était censé créer une épargne acquise à la copropriété pour financer les travaux lourds lorsqu'ils deviennent nécessaires. Force est de constater qu'il n'a pas été bien compris par beaucoup de copropriétaires et que les syndics n'ont pas contribué à le populariser. Beaucoup ont inscrit à l'ordre du jour la non-constitution d'un fonds de travaux alors qu'il est obligatoire.

Huit ans après l'entrée en vigueur de cette obligation, les fonds de travaux, alimentés à minima, savoir à 5 % chaque année du budget prévisionnel, sont au plus bas, utilisés au fur et à mesure de leur alimentation pour les petits travaux courants :

4.500 euros en moyenne selon le registre national des copropriétés, montant ridiculement faible au regard des travaux qui attendent les copropriétés !

La loi climat va peut-être changer la donne, en portant la cotisation minimale à 2,5 % du total des travaux du plan pluriannuel adopté (encore faut-il qu'il en ait un car l'obligation n'est que de présenter un projet), et en restreignant l'utilisation du fonds à ces travaux, sauf urgence.

Notons que même à ce niveau les fonds, s'ils restent au plancher, ne pourront financer les travaux du plan qu'à 25 %, alors qu'il devrait au moins financer l'amortissement des parties communes et des équipements collectifs...



Contestation des charges : deux délais distincts

Contester une décision d'assemblée d'approbation des comptes relève du délai du 2^{ème} alinéa de l'article 42, à savoir 2 mois à compter de la notification du procès-verbal, et à condition d'avoir voté contre à l'assemblée ou d'avoir été absent non représenté. Mais ce n'est pas parce que les comptes ont été approuvés en assemblée que tout copropriétaire est privé du droit de contester son compte individuel, notamment pour le calcul de sa quote-part.

En effet, la mention des clés de répartition dans les états comptables sur lesquels se prononce l'assemblée n'est qu'indicative. En tant que partie pre-

nante au règlement de copropriété, chaque copropriétaire, même s'il a voté pour l'approbation des comptes, a le droit d'avoir son interprétation de ce contrat et son mot à dire sur l'application qu'en fait le syndic.

De même quant aux consommations qui lui sont imputées pour les charges individualisées, ou les dépenses qui lui sont imputées en mode « privatif ».

En cas de litige de cette nature, contester l'approbation ne sert à rien, et le délai de contestation de son compte individuel est le délai de prescription de droit commun, à savoir 5 ans.



Attention !

Pas de parties communes spéciales, pas de charges spéciales !

La Cour de cassation l'avait clarifié dès 2021, la Cour d'appel de Paris vient de le réitérer : l'existence de charges spéciales à certains copropriétaires n'est justifiée que dans les deux hypothèses suivantes : les charges sont corréées à des parties communes spéciales, au sens de l'article 6-2 de la loi créé par la loi ELAN, c'est-à-dire propriété indivise de certains copropriétaires seulement, ou ces charges sont des charges de services collectifs ou d'équipements au sens du premier alinéa de l'article 10 de la loi.

En dehors de ces hypothèses, la répartition des charges spécialisée sur certains copropriétaires seulement doit être « réputée non écrite ».

Exemples : des charges « bâtiment » alors que les bâtiments ne sont pas constitués

en parties communes spéciales ou, encore plus fréquent, des charges escalier alors que le règlement de copropriété ne prévoit que des parties communes spéciales par bâtiment.

Dans tous ces cas, il est impératif de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions aujourd'hui réaménagées par la loi « 3DS » du 21 février 2022 (voir notre Guide « Parties communes générales & spéciales »), soit en supprimant les charges spéciales (majorité de l'article 24), soit en créant des parties communes spéciales (majorité de l'article 26).

Le risque à ne pas le faire est qu'un copropriétaire, dans le second exemple, conteste sa quote-part de travaux en charges « escalier », exigeant qu'ils soient répartis en charges « bâtiment »...

Délégation de pouvoirs au conseil syndical : les grands groupes adorent

Ils n'étaient pas demandeurs mais ils en usent abondamment, et pas toujours dans les règles strictes prévues par l'ordonnance d'octobre 2019 qui a créé la délégation de pouvoirs « élargie » des articles 21-1 et suivants de la loi.

Comme Foncia qui fait voter dans une copropriété une délégation à hauteur de 8.000 euros pour des dépenses exceptionnelles non prévues par le budget prévisionnel, sans préciser lesquelles, ni s'il s'agit d'un montant pour l'année ou par opération, et sans prévoir de provisions,

alors qu'elles ne font pas partie du budget !

Mais en dehors de ce cas caricatural, force est de constater que les gros syndics ont tendance à prévoir cette délégation de plus en plus systématiquement pour les travaux d'entretien : ils se déchargent ainsi de la demande et l'analyse des devis, et se défaussent de leur responsabilité sur le conseil syndical. Ce qui ne les empêche pas de demander quand même des honoraires sur les travaux. Pas belle la vie ?

Travailler moins pour gagner plus semble être leur devise...



Contrôler le syndic, c'est aussi contrôler ses correspondances...



Soyons clairs : rien de ce que fait un syndic dans le cadre de son mandat avec la copropriété, les documents qu'il émet ou reçoit, les factures et pièces comptables, comme les échanges de courrier avec les tiers, n'est sa propriété mais celle du syndicat des copropriétaires. En cas de changement de syndic, il est tenu de tout transmettre à son successeur, à charge pour lui de faire les copies qu'il juge utiles pour sa défense en cas de mise en cause ultérieure. Et de son côté, le

conseil syndical a un droit d'accès et de copie sans restriction sur ce fonds documentaire : « le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété » (article 21 de la loi). Ce droit est même assorti de pénalités de retard pour le syndic en cas de résistance à y donner suite : 15 euros

par jour et par document demandé au-delà d'un délai d'un mois à compter de toute demande non satisfaite !

Ce droit est en fait essentiel pour permettre au conseil syndical d'assurer sa mission de contrôle du syndic, qui implique celle de vérifier qu'il a bien effectué les diligences nécessaires pour faire avancer les dossiers en cours : qu'il a bien envoyé les courriers en recommandé annoncés, réalisé les mises en concurrence, souscrit en temps les contrats d'assurance, relancé les copropriétaires débiteurs, ou encore bien décompté les sommes versées par la compagnie d'assurance à la copropriété à la suite d'un sinistre... Cette tâche impose d'avoir accès aux courriels, courriers postaux, mises en demeure, et également aux échanges avec les avocats, architectes, autres experts ou également avec les copropriétaires sur tout ce qui concerne la copropriété. Il ne faut donc surtout pas se priver de l'exiger !

Au demeurant, si par le passé faire des copies papier pouvait être contraignant, la mise systématique du président de conseil syndical en copie des courriels – 95 % des échanges aujourd'hui – ne coûte (presque) rien, et tout syndic assumant pleinement ses engagements de transparence devrait s'y soumettre !

Quand le repérage amiante tourne à l'arnaque

La réglementation impose la réalisation d'un diagnostic avant d'entreprendre des travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante dans l'air. Un conseil syndical adhérent a pris l'initiative pour le réaliser de conclure un contrat avec l'Apave, un acteur reconnu dans le domaine des diagnostics techniques. Un devis à hauteur de 2.100 euros TTC a été voté par l'Assemblée Générale du syndicat, marquant ainsi une étape clé avant le lancement des travaux de rénovation énergétique. Quelle ne fut pas la surprise quand une facture de 6.400 euros HT a été adressée au syndicat des copropriétaires. Il s'est avéré que le devis prévoyait un montant global de 2100€ TTC, avec un coût de prélèvement fixé à 50€ par échantillon, mais ne précisait pas le nombre d'échantillons à prélever ni les modalités concrètes de l'intervention. Or, le diagnostiqueur a procédé, de sa propre initiative, à 93 prélèvements !

En fait plusieurs raisons peuvent justifier de contester cette facture, à commencer le manquement commis par le prestataire à son devoir d'information et de transparence conformément à l'article L.111-1 du Code de la consommation : l'absence de précision sur le nombre d'échantillons à prélever a privé les copropriétaires de la possibilité d'évaluer le coût réel de l'intervention. Peut aussi être invoquée une atteinte au principe général de

bonne foi dans l'exécution du contrat de l'article 1104 du Code civil. Il y a manifestement déséquilibre les relations contractuelles en plaçant le syndicat des copropriétaires dans une position de faiblesse, face à une situation qu'il n'était pas en mesure d'anticiper, ni de contrôler.

Enfin, la copropriété peut aussi faire valoir l'abus de droit en dénonçant un recours non concerté à 93 échantillons qui apparaît manifestement excessif et disproportionné, l'analyse ayant finalement révélé la présence d'amiante dans seulement 4 échantillons.





En bref !

- UNE MISSION SUR L'AVENIR DU MÉTIER DE SYNDIC SANS AUDITION DE L'ARC !**
 Le Conseil National de l'Habitat a confié au président de l'Institut de Management des Services de l'Immobilier, Henry Buzy-Cazaux, l'animation d'un groupe de travail sur l'avenir du métier de syndic. Une très sage initiative tant cette profession s'enfonce dans le marasme. Or l'ARC nationale, qui est pourtant la principale association représentative des syndicats de copropriétaires, n'a toujours pas été interrogée, alors même que des représentants belges et québécois l'ont été. Demi-surprise en réalité tant la seule idée que l'ARC ait son mot à dire provoque chez certains des réactions allergiques invalidantes ! Dommage car nous avons une idée sur ce que devrait être le syndic : plus humble mais plus expert, travaillant au juste prix pour les copropriétaires, et recentré sur son vrai métier pour lui redonner sa noblesse ! Espérons que les vrais problèmes de cette profession auront enfin été identifiés : concurrence mortifère et prédation massive des groupes, aujourd'hui aux mains de fonds d'investissement !
- NON-RÉTROACTIVITÉ DES HONORAIRES DU NOUVEAU MANDAT**
 Les syndicats sont encore nombreux à ne pas avoir compris que le mandat renouvelé ne prenait effet au plus tôt que le surlendemain de l'assemblée générale, et que les honoraires augmentés ne vont pouvoir s'appliquer que sur une partie de l'exercice en cours, et non rétroactivement au 1er janvier comme essaie encore de le faire passer un cabinet ORPI épinglé dans notre rubrique des « abus ». Il mérite les honneurs pour une raison supplémentaire : l'invention d'une révision annuelle des honoraires « en concertation avec le conseil syndical ». Il fallait y penser !
- LES COMMISSAIRES DE JUSTICE S'INQUIÈTENT DE L'AUGMENTATION DES IMPAYÉS DE CHARGES**
 Le 20 mars dernier, les Commissaires de Justice (nouvelle appellation des huissiers) ont présenté leur rapport qui a notamment révélé que plus de 100.000 copropriétés étaient en difficulté de trésorerie. Pour 90 % d'entre elles, les difficultés sont liées à des charges impayées qui se chiffrent au total à 2 milliards d'euros. Ils ajoutent que selon le Registre d'Immatriculation des Copropriétés, en 2023, 9% des copropriétés affichaient un taux d'impayés supérieur à 31%. Le pire est qu'il y a peu de raisons que ça s'arrange...

L'ARC  vous aide

Contrats de syndic proposés : le conseil syndical peut donner son avis

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 encourage la mise en concurrence par le conseil syndical du syndic en place. Ce qui évidemment n'est pas du goût des syndicats. Furieux de cette disposition, les syndicats professionnels refusent souvent que le conseil syndical en fasse plus, notamment en donnant son avis sur les contrats proposés.

Comptant sur le fait que les copropriétaires, peu au fait des

conditions réelles de collaboration entre syndic et conseil syndical, peuvent, si ce dernier souhaite en changer, être frileux et ne pas forcément le suivre.

C'est pourquoi le législateur a prévu, en toutes lettres à cet article 21, un droit pour le conseil syndical de se prononcer, par écrit et de manière de préférence bien argumentée, sur tout projet de contrat qui doit être joint à la convocation d'assemblée générale.



Les Pigeons Déchainés

Supplément à la revue 149 de l'ARC Nationale
 Journal édité par l'Association des Responsables de Copropriété (ARC)
 7 rue de Thionville - 75019 PARIS

Directeur de la publication :
Emile HAGÈGE

Directeur de la rédaction :
Emile HAGÈGE

Dessin : Ysope

Réalisation : AB Communication

Dépôt légal : Avril 2025 - ISSN : 1274-1221
 Imprimée en France

Aucun extrait de cette revue ne peut être reproduit ou enregistré par tous moyens de duplication quels qu'ils soient, électronique, mécanique, reprographique ou autre.

Toute reproduction, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation préalable de l'ARC, propriétaire des droits. © ARC 2025. **PRIX : 2 €**