

Contrats de syndic : les médias font échos à l'enquête de l'ARC

I. Incroyable

Notre premier bilan sur les « **2 500** » contrats était à peine envoyé à la Presse (voir abus numéro 2018) que celle-ci - passionnée - reprenait nos analyses sur ces contrats ainsi que nos critiques sur l'enquête de la DGCCRF.

Incroyable, en effet :

- Agence France-Presse.
- INC (Institut National de la Consommation).
- Que CHOISIR.
- UNIVERSMMO.
- Juris-Hebdo.
- Le FIGARO.
- La TRIBUNE.
- Mon-Immeuble.com,
- Etc, etc.

Et beaucoup se jounaux ou de médias qui vont aussi le faire.

II. Quelques exemples

Voici, pour commencer, les premiers articles reçus :

Agence France-Presse :

L'Arc dénonce à nouveau la non-conformité de nombreux contrats de syndics

PARIS, 8 oct 2009 (AFP) - **jeudi 8 octobre 2009 à 17h38**

L'association des responsables de copropriété (Arc) a dénoncé à nouveau jeudi la non-conformité de nombreux contrats de syndics demandant au gouvernement de définir une liste de tâches de gestion courante ne devant pas donner lieu à une facturation supplémentaire.

Pour l'ARC, sur 2.060 contrats de 1.290 syndics étudiés, la moitié sont "hors jeu" ou en "trompe-l'oeil" (avec au moins cinq points de non-conformité), en ne respectant pas l'avis du Conseil national de la

consommation (CNC) de 2007, visant à établir une plus grande transparence tarifaire dans les prestations de syndicats.

L'association, qui dénonce l'attitude des syndicats depuis deux ans, s'indigne, dans un document, de l'attitude de la DGCCRF (direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes), qui a fait état de taux de conformité de l'ordre de 89% et de 92% lors de deux enquêtes réalisées en 2008.

"Comment la plus puissante direction du ministère le plus puissant a-t-elle pu passer aussi loin de la réalité et persiste-t-elle à ne rien voir?", s'interroge l'ARC.

Aussi l'ARC demande au gouvernement de prendre un arrêté, qui serait impératif, fixant "la liste précise et exhaustive des tâches de gestion courante" et indiquerait "des règles précises concernant la possibilité de facturer en plus des honoraires particuliers et des frais".

"Les pouvoirs publics ont beau répéter que les contrôles effectués par la DGCCRF confirment le respect par les syndicats de leurs engagements en matière de transparence des contrats, l'ARC continue à mettre en doute la légitimité et la fiabilité des chiffres de l'administration", a regretté Serge Ivars, Président d'Unis (Union des syndicats de l'immobilier), interrogé par l'AFP.

INC (Institut National de la Consommation).

**Oui ou non, les contrats de syndic sont-ils conformes aux engagements ?
En 2007, professionnels et consommateurs s'étaient mis d'accord sur les tâches de gestion courante devant être incluses dans les forfaits. À l'heure des bilans, deux études se contredisent.**

Les relations entre les copropriétaires et les syndicats ont toujours été houleuses. Mais cela ne s'arrange pas depuis l'avis du Conseil national de la consommation (CNC) pris le 27 septembre 2007. Les représentants des professionnels et ceux des consommateurs s'étaient mis d'accord pour fixer une liste de 44 tâches de gestion courante devant être intégrée dans le forfait facturé annuellement aux copropriétaires, et non dans les frais supplémentaires.

Des tâches telles que l'élaboration de l'ordre du jour et du budget avec le conseil syndical, la gestion des compteurs individuels ou la transmission des dossiers comptables et des archives en cas de changement de syndic.

De plus en plus de copropriétaires réclament une copie de leur contrat, et y découvrent de multiples irrégularités. Mais rien n'oblige les syndicats à modifier leur répartition des tâches, l'avis du CNC n'étant que consultatif. Six associations de copropriétaires et de consommateurs réclament un arrêté qui décrirait les missions relevant des tâches facturées au forfait : un tel texte s'imposerait à tous, ce qui permettrait d'y voir plus clair (cf. *INC Hebdo* n° 1503). Mais le secrétariat d'Etat à la consommation l'a refusé à plusieurs reprises.

Il s'en remet aux professionnels pour qu'ils intègrent l'avis du CNC au fur et à mesure du renouvellement de contrats.

L'Association des responsables de copropriété (ARC) ne croit pas du tout à un tel changement progressif... Pour étayer sa thèse, elle s'appuie sur sa dernière étude, publiée le 8 octobre, portant sur 2 060 contrats de 1 290 syndicats tous signés depuis moins d'un an. Plus de 95 % des contrats ne sont pas conformes selon la méthode « rigoureuse » de l'association (élimination du contrat dès qu'une des 44 tâches de gestion courante n'est pas incluse dans le forfait). Et même avec sa méthode dite « constructive », les résultats ne sont pas bien reluisants pour les professionnels : 50 % des contrats étudiés sont « à peu près conformes » (1 à 4 tâches courantes facturées dans les frais supplémentaires), 18 % sont « conformes en trompe-l'œil » (5 à 10 tâches) et 32 % sont « hors jeu » (plus de 10 tâches). Les canards boiteux sont les syndicats indépendants, c'est-à-dire non affiliés à une chambre professionnelle, avec 54 % de contrats « hors jeu ».

Payer plus cher pour la « gestion des urgences en journée »

Plus grave, l'association relevé toute une série d'abus liés à des tâches nouvellement tarifées - telles que « la gestion des urgences en journée » ou « les propositions de plans d'actions pour réduire les charges » !

À l'inverse, une autre étude, effectuée fin 2008 par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de répression des fraudes (DGCCRF) et présentée aux associations le 25 septembre dernier, considère que seuls 8 % des contrats étudiés ne sont pas conformes. Mais les détails de l'enquête ne sont pas publics. Renseignements pris, les divergences de résultats entre les deux études viennent notamment des méthodes – le choix de l'échantillon de conformité différentes – et de l'interprétation des données. Par exemple, l'administration considère que la simple mention, dans le contrat, d'une « visite périodique » de la copropriété par le responsable du syndicat est conforme à l'avis du CNC. De son côté, l'ARC juge cette mention non conforme tant que n'est pas précisé le nombre de visites à effectuer chaque année.

UFC Que CHOISIR :

« L'urgence d'un arrêté »

Une nouvelle enquête effectuée par l'Association des responsables de copropriété (Arc) sur 2 060 contrats de syndicat révèle que plus de la moitié contiennent toujours de nombreux abus, en contradiction totale avec l'avis du Conseil national de la consommation (CNC). L'UFC-Que Choisir rappelle la nécessité d'un arrêté pour rendre cet avis obligatoire.

C'est une pierre de plus lancée dans le jardin des syndicats (gestionnaires d'immeuble). Cette fois-ci, c'est l'Association des responsables de copropriété (Arc) qui prend en défaut les contrats de syndicat en démontrant que la majorité d'entre eux ne sont pas conformes à l'avis du CNC (Conseil national de la consommation). Cet avis du 27 septembre 2007 recommande aux syndicats de réintégrer dans le forfait de base payé par les copropriétaires de nombreux frais facturés en plus et apparus au fil des ans (tenue d'assemblée générale, tenue du carnet d'entretien, photocopies, etc.). L'avis liste ainsi 44 activités qui doivent relever de la gestion courante. Ceci afin que les honoraires réellement facturés par les syndicats ne dépassent pas de plus de 10 ou 15 % les honoraires de base. « Rappelons que les honoraires des syndicats ont doublé en 10 ans », martèle Bruno Dhont, directeur de l'Arc.

Résultats de l'étude : 50 % des contrats sont non conformes avec l'avis, 18 % en « trompe-l'oeil » (contrats n'intégrant que partiellement la liste du CNC) et 32 % conformes (ils n'intègrent pas plus de quatre clauses non conformes). Des chiffres qui amènent à s'interroger sur ceux publiés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), qui a conclu à environ 90 % de contrats conformes. L'Arc réclame une confrontation entre les deux enquêtes pour rétablir la vérité. L'UFC-Que Choisir, qui s'était jointe à cinq autres associations de consommateurs (dont l'Arc) en janvier 2009 pour réclamer un arrêté rendant obligatoire l'application de l'avis, réitère aussi sa demande.

UNIVERSIMMO :

Honoraires des syndics : l'ARC conteste à nouveau frontalement les conclusions de la DGCCRF

10/10/2009

Chargée de contrôler l'application par les syndics de copropriété professionnels de l'avis du Conseil national de la consommation (CNC) du 27 septembre 2007, fixant la liste des prestations devant être incluses dans leur forfait de gestion courante et ne pas être facturées au titre des "prestations particulières", la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) a réalisé deux enquêtes, l'une au 1er trimestre 2008 dont les résultats n'ont jamais été présentés, et dont on sait seulement qu'elle concluait à un taux de conformité de 89%, et une deuxième fin 2008, qui conclut à un taux de conformité de 92%, dont les résultats ont été présentés récemment aux partenaires des négociations ayant conduit à l'avis du CNC.

Très remontées, les associations de copropriétaires et les médias n'ont jamais accepté de croire à ces résultats ; la polémique a été alimentée très tôt par de plusieurs contre-enquêtes "privées", les unes réalisées par des associations de consommateurs (l'ARC, la CLCV, l'INC-60 millions de consommateurs ou l'UFC-Que Choisir) - et des revues comme Le Particulier, les autres par des organisations professionnelles telles la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), avec bien entendu des résultats en sens inverse !

L'enjeu est derrière cela la mise en oeuvre ou non de la menace initiale formulée par l'alors secrétaire d'Etat à la consommation, Luc Chatel, en cas de non application spontanée de l'avis par les syndics, de le rendre obligatoire par arrêté.

Ayant pris connaissance des détails de la 2ème enquête de la DGCCRF, l'ARC l'attaque frontalement, lui déniait toute légitimité : l'association dénonce notamment la non-représentativité de l'échantillon choisi, privilégiant les grands groupes (les petits syndics ne représenteraient que 30% de l'échantillon alors qu'ils gèrent 60% des lots de copropriété et une proportion encore plus écrasante des immeubles, les petites copropriétés étant en général dédaignées par les grands), et une sous-représentation de l'Ile-de-France (27% de l'échantillon alors que 40% des lots de copropriété y sont situés)...

Pour prouver l'in vraisemblance du résultat de 92% de conformité de la deuxième enquête, l'ARC a réalisé une nouvelle enquête sur 2.060 contrats, tous en vigueur en 2009, collectés auprès de ses adhérents, par Internet et par voie de presse, et annoncé que l'échantillon était à la disposition de la DGCCRF, des fédérations de syndics ou des médias qui souhaiteraient le contrôler. L'association affirme que la proposition de contrats était libre et que des syndics en ont proposé spontanément. Et que de toutes façons, 2.000 contrats différents représentaient peut-être le quart de tous les contrats "possibles" en France...

L'échantillon n'est pas exempt de sous-représentations, mais elles sont inverses de celles

de celui de la DGCCRF : 32% seulement des contrats émanent des grands groupes, 68% émanent de syndicats affiliés à une organisation professionnelle (toutes ont adhéré à l'avis du CNC), et 79% des contrats émanent de l'Ile-de-France...

Les contrats retenus comme conformes dans l'analyse étaient ceux n'ayant pas plus de 4 non-conformités ; les autres ont été classés en deux catégories : les contrats en "trompe l'oeil" (5 à 10 tâches devant normalement être dans la gestion courante et tarifées hors forfait), et les autres considérés comme "hors jeu".

Résultat : 50% seulement de contrats conformes au total, et 18% de contrats en "trompe l'oeil" ; mais ces proportions montent à respectivement 67 et 13% chez les grands syndicats, et tombent à 43 et 19% chez les petits et moyens. Le score est encore plus catastrophique selon cette analyse chez les syndicats non affiliés à une organisation professionnelle, où l'ARC compte plus de 54% de contrats "hors jeu".

Les taux sont bons en Ile-de-France et en province (29 et 21% respectivement de contrats "hors jeu" et 52 et 70% de contrats conformes), et par contre mauvais à Paris intra-muros avec 37% seulement de contrats conformes, ce qui dénote la persistance d'une sociologie spécifique Paris, où les petits cabinets traditionnels sont encore nombreux.

Par ailleurs, l'ARC, rend hommage au travail fait par la FNAIM et l'UNIS qui ont prescrit à leurs adhérents un contrat-type mis au point en commun, mais regrette que seuls 65% de leurs adhérents l'utilisent, et que tous n'appliquent pas exactement l'esprit...

Interpellé, le gouvernement devra tôt ou tard réagir, et commencer peut-être par une initiative permettant de mettre dans un premier temps d'accord les différentes parties prenantes sur les critères permettant de conclure à la conformité ou non d'un contrat, prenant notamment en compte une certaine pondération des non-conformités en fonction d'une échelle d'importance.

INC CONÇO :

En 2007, professionnels et consommateurs s'étaient mis d'accord sur les tâches de gestion courante devant être incluses dans les forfaits. A l'heure des bilans, deux études se contredisent.

Les relations entre les copropriétaires et les syndicats ont toujours été houleuses. Mais cela ne s'arrange pas depuis l'avis du Conseil national de la consommation (CNC) pris le 27 septembre 2007. Les représentants des professionnels et ceux des consommateurs s'étaient mis d'accord pour fixer une liste de 44 tâches de gestion courante devant être intégrées dans le forfait facturé annuellement aux copropriétaires, et non dans les frais supplémentaires. Des tâches telles que l'élaboration de l'ordre du jour et du budget avec le conseil syndical, la gestion des compteurs individuels ou la transmission des dossiers comptables et des archives en cas de changement de syndic.

De plus en plus de copropriétaires réclament une copie de leur contrat, et y découvrent de multiples irrégularités. Mais rien n'oblige les syndicats à modifier leur répartition des tâches, l'avis du CNC n'étant que consultatif. Six associations de

copropriétaires et de consommateurs réclament un arrêté qui décrirait les missions relevant des tâches facturées au forfait : un tel texte s'imposerait à tous, ce qui permettrait d'y voir plus clair (cf. INC Hebdo n° 1503). Mais le secrétariat d'Etat à la consommation l'a refusé à plusieurs reprises. Il s'en remet aux professionnels pour qu'ils intègrent l'avis du CNC au fur et à mesure du renouvellement des contrats.

L'Association des responsables de copropriété (ARC) ne croit pas du tout à un tel changement progressif... Pour étayer sa thèse, elle s'appuie sur sa dernière étude, publiée le 8 octobre, portant sur 2060 contrats de 1290 syndics, tous signés depuis moins d'un an. Plus de 95 % des contrats ne sont pas conformes selon la méthode «rigoriste» de l'association (élimination du contrat dès qu'une des 44 tâches de gestion courante n'est pas incluse dans le forfait). Et même avec sa méthode dite «constructive», les résultats ne sont pas bien reluisants pour les professionnels : 50 % des contrats étudiés sont «à peu près conformes» (1 à 4 tâches courantes facturées dans les frais supplémentaires), 18 % sont «conformes en trompe-l'œil» (5 à 10 tâches) et 32 % sont «hors jeu» (plus de 10 tâches). Les canards boiteux sont les syndics indépendants, c'est-à-dire non affiliés à une chambre professionnelle, avec 54 % de contrats «hors jeu».

Payer plus cher pour la «gestion des urgences en journée»

Plus grave, l'association relève toute une série d'abus liés à des tâches nouvellement tarifées – telles que «la gestion des urgences en journée» ou «les propositions de plans d'actions pour réduire les charges» !

A l'inverse, une autre étude, effectuée fin 2008 par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et présentée aux associations le 25 septembre dernier, considère que seuls 8 % des contrats étudiés ne sont pas conformes. Mais les détails de l'enquête ne sont pas publics. Renseignements pris, les divergences de résultats entre les deux études viennent notamment des méthodes – le choix de l'échantillon et de sa représentativité, des critères de conformité différents – et de l'interprétation des données. Par exemple, l'administration considère que la simple mention, dans le contrat, d'une «visite périodique» de la copropriété par le responsable du syndic est conforme à l'avis du CNC. De son côté, l'ARC juge cette mention non conforme tant que n'est pas précisé le nombre de visites à effectuer chaque année. »

JURIS-HEBDO :

Contrats de syndics : il faut un texte réglementaire."

Inaugurant le "salon indépendant de la copropriété" le 8 octobre 2009 à Paris, Bruno Dhont a présenté les résultats d'une nouvelle enquête de l'ARC, réalisée à partir de 2000 con trots de syndics.

Pourquoi avoir réalisé cette enquête?

B. D.: "Le caractère déloyal des contrats de syndics et la tromperie organisée pour déguiser les honoraires ont été à l'origine du groupe de travail du CNC sur les contrats de syndic, groupe de travail qui a émis un avis pour résoudre ces problèmes. L'avis du Conseil national de la consommation a en effet établi une

liste de 44 tâches de gestion qui doivent obligatoirement être intégrées dans le forfait de gestion courante a été signé en 2007. Or, dès avril 2008, nous avons alerté les pouvoirs publics car les enquêtes réalisées par le Particulier, l'INC, la CLCV ainsi que par l'ARC ont montré que cet avis n'était pas respecté. La DGCCRF de son côté a réalisé une enquête selon laquelle le taux de conformité des contrats atteindrait 89 % et même 92 % après sa 2e enquête.

Nous avons donc décidé - pour en avoir le cœur net - de lancer une nouvelle enquête en 2009 et nous avons récupéré 2500 contrats. Après, élimination des doublons et de ceux qui se rapportaient à l'exercice 2008, nous en avons analysé 2060, ce qui représente environ 25 % de la population de syndicats, estimée à 10 000 cabinets",

> Vous contestez les résultats de l'enquête de la DGCCRF, Pourquoi?

B, D. : "Notre enquête montre que l'échantillon de la DGCCRF n'est pas représentatif. Pour trois raisons au moins: Les chiffres de la DGCCRF contiennent une sous-représentation des syndicats de l'Ile-de-France et des grandes agglomérations ce qui est une partie de l'explication de l'écart des résultats: c'est en effet en Ile-de-France que la concurrence entre syndicats est la plus vive et donc que les syndicats sont incités à être moins respectueux de l'avis du CNC, pour limiter leurs coûts, comme le démontre notre propre enquête. Deuxième raison : alors que notre échantillon concerne 29 % de gros syndicats et 71 % de petits et moyens syndicats, ce qui est représentatif de la réalité, l'analyse de la DGCCRF a porté à 70 % sur des gros syndicats, ce qui n'est pas représentatif de la réalité et fausse donc les résultats, les grands syndicats - plus contrôlés par la DGCCRF - étant plus conformes.

Enfin, l'échantillon de la DGCCRF n'identifie pas les syndicats indépendants, non rattachés à des organisations signataires de l'avis du CNC. Or les indépendants sont, comme le montre notre enquête, moins respectueux de l'avis car ils n'ont pas signé l'accord".

> Quels sont les résultats de votre enquête?

B. D. : "Nous avons établi 3 catégories. Les contrats jugés "conformes", qui sont ceux pour lesquels il y a au maximum 4 points de non-conformité, représentent 50 % des contrats. Les contrats "en trompe l'œil" peuvent avoir de 5 à 10 points de non-conformité, ils sont 18 %.

Les contrats "hors jeu" ont plus de 10 points de non-conformité, il en existe 32 %. Rappelons que la DGCCRF, qui considère comme non conforme un contrat qui n'a qu'un seul point de non-conformité, n'a découvert que 8 % de contrats non conformes, ce qui est « impossible ».

De plus signalons que nous avons volontairement écarté la question de la tenue des assemblées hors heures ouvrables pour qu'on ne nous reproche pas d'avoir des critères différents de la DGCCRF.

À Paris, la situation est pire : le nombre de contrats hors jeu monte à 42 % alors qu'il est de 29 % en Ile-de-France et 21 % en province. Si on raisonne en syndicats (et non plus en contrats), le taux de syndicats "hors jeu" passe à 37%".

> La diffusion par les fédérations de syndicats de contrats type n'a-t-elle pas eu d'effet positif?

B. D.: "Le contrat type a des effets vertueux, mais ils sont limités. La FNAIM par exemple indique que la diffusion de ses contrats type est un facteur de conformité, c'est un peu vrai, mais ce qu'elle ne dit pas, c'est qu'il n'y a que 60 % des adhérents qui utilisent le contrat type et que 30 % des syndicats commencent à le faire évoluer dans le mauvais sens. Certains points de l'avis ont été bien intégrés. C'est le cas par exemple de la tenue du carnet d'entretien. Mais en contrepartie, les syndicats ont imaginé de nouveaux forfaits : consultation des comptes sur Internet, forfaits « administratifs » intégrant des frais de fax, de téléphone, etc."

> Les professionnels considèrent que vos adhérents étant plus actifs, ils recueillent nécessairement des contrats de moindre qualité. Qu'en pensez-vous? B. D.: "C'est exactement le contraire. Nos adhérents négocient et poussent à ce que les contrats soient davantage conformes à l'avis du CNC. Ils ont donc en moyenne des contrats de qualité supérieure car ils ont réussi à les faire améliorer".

> Que demandez-vous?

B. D.: "Nous sommes scandalisés et nous demandons une confrontation avec la DGCCRF. L'avis du CNC n'est pas respecté et de toute façon n'est pas suffisant. Il faut donc un texte réglementaire pour les contrats de syndicats et imposer un avis".

> Comment jugez-vous l'attitude de l'administration ?

B. D.: "n est inadmissible que le ministre continue à dire qu'il fait confiance à la capacité des professionnels à s'« autoréguler ». Demande-t-on aux automobilistes de ' s'« autoréguler »? Si oui, il faut supprimer tous les radars demain et l'hécatombe sur les routes recommencera. C'est bien ce qui se passe aujourd'hui en copropriété"

Mon.immeuble.com

L'ARC poursuit son action : "l'avis du CNC n'est pas suffisamment respecté par les syndicats, il faut donc le rendre obligatoire par un texte réglementaire.

La dernière enquête de la DGCCRF achevée fin 2008 conclut à un taux de conformité de 92 %. Cette enquête vient enfin d'être présentée aux partenaires après de nombreuses demandes émanant des organisations de copropriétaires. Pour l'ARC : "cette présentation synthétique permet précisément de montrer que le résultat global annoncé par l'Administration centrale n'a aucun sens ni aucune légitimité." C'est d'ailleurs pour le prouver que l'association des responsables de copropriété a décidé de refaire une nouvelle enquête portant sur 2.500 contrats tous opérationnels en 2009. Celle-ci révèle que le taux de non-conformité absolue serait de 50 % avec une différenciation importante selon le type de syndic

L'échantillon de la DGCCRF n'est pas un échantillon représentatif, ceci au moins pour trois raisons :

- la répartition entre les grands syndicats et les autres est contraire à la réalité (les petits et moyens syndicats pèsent 30 % dans l'échantillon de la DGCCRF alors qu'ils gèrent environ 60 % des lots) ;
- des variables déterminantes (comme celle concernant le fait que les syndicats soient ou non « indépendants », donc qu'ils appartiennent ou non à une organisation signataire de l'avis du CNC) n'ont pas été prises en compte. Or, les syndicats « indépendants » sont précisément ceux qui n'ont pas adhéré à l'avis du CNC, donc qui refusent a priori de l'appliquer ;
- enfin, il y a une sous représentation des syndicats exerçant dans les grandes agglomérations (ainsi Paris Ile-de-France n'est présent qu'à 27 % dans l'échantillon de la DGCCRF alors que les copropriétés y représentent plus de 40 % des copropriétés nationales) ; or ce sont les contrats des syndicats des grandes agglomérations qui apparaissent parmi les moins conformes.
- Comment, dans ces conditions, prétendre refléter la réalité ?

Par ailleurs, certains critères de conformité retenus par la DGCCRF ne sont pas recevables, car contraires à l'avis du CNC et à toute logique consumériste :

Pour exemple, la DGCCRF a estimé qu'un syndic qui n'indiquait dans son contrat ni le nombre de visites annuelles dans la copropriété ni les modalités de ces visites, était conforme, les responsables de cette lacune étant... les copropriétaires.

L'association des copropriétaires récuse le chiffre de 92 % de conformité avancé par la DGCCRF et demande à celle-ci de communiquer le détail de son enquête et des résultats obtenus.

L'enquête de l'ARC : « 2.500 contrats pour le Parlement »

L'échantillon retenu est de 2.060 contrats élaborés par 1.290 syndicats
Répartition selon la « taille » des syndicats : 32 % de grands groupes, 68 % de petits et moyens syndicats.

Répartition selon le « statut » : 68 % de syndicats affiliés à une chambre professionnelle et 32 % de syndicats indépendants.

Répartition selon la « localisation » : 79 % pour Paris et Ile de France et 21 % pour la Province.

Analyse du respect de la liste des 44 tâches de gestion courante

Les trois catégories retenues par l'ARC pour analyser la conformité : Il a été considéré que les contrats des syndicats qui respectaient l'ensemble des activités avec au plus 4 tâches manquantes étaient conformes à l'avis du CNC. Les contrats qui écartaient 5 et 10 tâches de gestion courante devraient être considérés comme des contrats à la conformité « en trompe » l'œil et rentrer dans une deuxième catégorie. Enfin les contrats qui écartaient plus d'une dizaine de tâches de gestion courante de la liste du CNC étaient « hors jeu ».

Les conclusions de l'enquête :

- Le taux de non-conformité absolue est globalement très fort : 50 %,
- le taux est très différencié selon le type de syndicat,
- 67 % des syndicats indépendants sont non conformes (or les syndicats indépendants représentent presque un tiers des syndicats en France),
- 63 % des syndicats de Paris sont non conformes,
- 57 % des petits et moyens syndicats (qui gèrent environ 68 % des lots) sont non conformes,
- les « gros syndicats » arrivent à un taux de non-conformité cumulé (« trompe l'œil » et « hors jeu ») de 33 %.

Liste des principales tâches de gestion courante qui ont été écartées :

Pour que l'on ait une meilleure idée de la nature des non-conformités les plus importantes nous donnons ci-dessous le palmarès des tâches « écartées » et leur taux d'absence.

- Elaboration de l'ordre du jour et du budget avec le conseil syndical (50 %).
- Affichage du procès-verbal résumé (58 %).
- Visites de la copropriété (nombres et modalités) (53 %).
- Gestion des compteurs individuels existants (42 %).
- Gestion du carnet d'entretien (24 %).
- Transmission des dossiers comptables et des archives au successeur (28 %).
- Déclaration de sinistres (23 %).
- Gestion des diagnostics obligatoires (34 %).
- L'une ou l'autre tâche concernant le personnel (16 %).

Pour l'ARC, partant des résultats de cette étude, il est clair que l'avis du CNC est insuffisant et que seul un texte réglementaire rigoureux, complet et rééquilibrant la situation entre professionnels et consommateurs peut résoudre le problème des contrats de syndicat. Ce décret aura pour objectif de fixer : la liste précise et exhaustive des tâches de gestion courante, des règles précises concernant la possibilité de facturer en plus des honoraires particuliers et des frais et de régler le problème des honoraires privés.