

## L'ARC aime bien les « *bons syndics*. Et ils le savent. Quant aux autres...

Depuis que l'ARC existe, l'ARC entretient d'excellents rapports avec de nombreux syndicats : ceux que nous appelons les « *bons* » syndicats (on verra plus loin ce que nous entendons par « *bons syndicats* »).

Ces syndicats nous respectent et nous respectons ces syndicats. Ça vous étonne ? Si oui, c'est que vous nous connaissez mal.

Voyons un peu pourquoi.

### I. Pourquoi, à l'ARC, nous respectons ces syndicats ?

Les qualités de ces syndicats sont les suivantes et expliquent nos sentiments :

- a) Ce sont vraiment des « *mandataires* » des syndicats de copropriétaires, à savoir que ce qu'ils estiment à juste titre être leur « *métier* » est de gérer « *leurs* » copropriétés dans l'intérêt des copropriétaires :
  - gestion comptable rigoureuse et sincère ;
  - gestion des équipements et des ouvrages « *en bon père de famille* » (appel à des entreprises correctes - avec mises en concurrence de façon loyale - dont le travail et les prix sont bien contrôlés, etc).
- b) Ce sont des syndicats qui pratiquent la **transparence** vis-à-vis de leurs clients, au premier rang desquels la **transparence financière**.
- c) Ce sont des syndicats qui « *écoutent* » leurs conseils syndicaux, tiennent compte de leurs avis ainsi que de leurs demandes et acceptent les contrôles « *normaux* » prévus par la loi.
- d) Enfin, ce sont des syndicats qui sont d'abord syndicats et non pas des entrepreneurs préoccupés surtout d'accroître leurs marges, de faire le maximum d'argent, d'utiliser pour cela tous les moyens possibles, y compris de n'être qu'un syndic de façade, davantage assureur, expert, entrepreneur du bâtiment, diagnostiqueur, prêteur d'argent, etc, etc.

Des syndicats de cette bonne veine nous en connaissons des dizaines. Ces syndicats n'ont jamais eu de problème de « *rentabilité* », n'ont pas été obligés de se vendre à des grands groupes, n'ont jamais été traumatisés par des copropriétaires vindicatifs, même s'ils ont pu en rencontrer sur leur route (en général des polytraumatisés de la copropriété non adhérents à l'ARC). À noter qu'ils n'ont jamais eu non plus des problèmes avec l'ARC.

## II. Pourquoi ces syndicats nous respectent-ils ?

Si nous respectons ces syndicats, ceux-ci nous respectent également et nous apprécient aussi. Pourquoi ?

- a) Parce qu'ils voient bien que notre objectif est uniquement d'aider des copropriétaires à améliorer la gestion de leur immeuble et plus particulièrement :
  - à maîtriser les charges ;
  - à obtenir des prestataires qu'ils fassent bien leur travail ;
  - à garantir un entretien correct et continu de l'immeuble pour des prix raisonnables ;
  - à anticiper les gros travaux.
- b) Parce qu'ils sont conscients que ces copropriétaires qui prennent en main leur copropriété sont des alliés efficaces et des atouts indispensables d'une bonne gestion, même s'ils peuvent être parfois tatillons, voire un peu « **embêtants** » (après tout, comme dit le proverbe, « **on ne rappe pas du bois avec une cuillère** »).
- c) Parce qu'ils ont aussi compris que l'ARC est une association nationale efficace et indispensable qui fait non seulement évoluer les pratiques des syndicats et des professionnels mais fait « **bouger** » les lois et les décrets.

C'est pourquoi, quand ces syndicats et nous-mêmes entendons dire que nous sommes des « **anti-syndics** », nous sourions doucement et laissons dire, eux et nous.

## III. Les autres syndicats : trois catégories bien distinctes

Oui, les autres syndicats ? Qui sont-ils ? Pourquoi nous ne les apprécions parfois que modérément ? Comment les jugeons-nous ? Estimons-nous qu'ils sont tous à mettre dans le même sac ? Que ce sont tous des « **voleurs** » ?

C'est ce que certains font croire pour nous faire passer pour des « **agités** » ou des outrancièrement « **excessifs** » (vous savez, avec toujours, au final, la formule rabâchée : « **Tout ce qui est excessif est insignifiant** » comme si une personne qui crie parce qu'on lui marche sur un ongle incarné était excessive et insignifiante !).

Enfin, pour nous les autres syndicats se décomposent en trois catégories :

- les incompetents et/ou les malhonnêtes ;
- les mi-chèvre - mi-choux ;
- les « **cupides** ».

## 1. Les syndics très incompetents ou très malhonnêtes (parfois les mêmes).

Pas la peine d'en dire plus, ces syndics existent – malheureusement (pourquoi certains nient-ils l'évidence) – même s'ils ne sont pas légion. Ceci dit, 5 % de 15 000 syndics cela fait quand même 750 professionnels douteux dans la nature et plus précisément dans nos copropriétés).

## 2. Les syndics « *mi-chèvre - mi-choux* » :

Ce sont les syndics qui ne sont ni de bons syndics (voir plus haut) ni des syndics très incompetents ou très malhonnêtes, ni des syndics « *cupides* » (comme nous allons les découvrir plus bas). Ce sont les syndics « *tièdes* » qui font bon an mal an leur travail (souvent sous la pression du conseil syndical) avec une dose d'incompétence, une dose de laxisme, une dose de bonne volonté aussi parfois. Chacun en a connu un, ou le subit aujourd'hui...

## 3. Enfin les syndics (trop) cupides.

Ce sont des syndics qui mettent au premier plan de leurs préoccupations non pas la gestion des immeubles dans l'intérêt des copropriétaires mais la gestion des immeubles dans l'intérêt **d'abord** du cabinet et d'une rentabilité (voire rentabilisation) maximale de ce cabinet (ou du groupe).

On dira : « *Il est normal qu'un syndic cherche à bien gagner sa vie* » et nous dirons : « *Evidemment* ». Ce que nous reprochons d'abord à ces syndics c'est que de mandataires ils sont devenus prestataires, mais :

- a) en gardant les prérogatives des mandataires (ils se considèrent comme les « *patrons* ») ;
- b) en refusant les contraintes des « *prestataires* » (exemple : en cherchant par tous les moyens à échapper à leurs responsabilités en cas de fautes professionnelles).

Ce que nous reprochons ensuite à ces syndics c'est de vouloir faire de l'argent **par tous les moyens**. Il faut presser le citron « *copropriété* », ce qui donne ceci :

- a) une gestion « *minimum* » : un maximum de copropriétés par gestionnaire pour obtenir un maximum d'honoraires, ce qui donne une gestion minimaliste ;
- b) des ruses tarifaires nombreuses et abusives : depuis la photocopie à 0,40 cts jusqu'à la création de forfaits Internet à 15 € en passant par tout ce qui a été épinglé sur notre site ;
- c) Un refus obstiné du compte séparé et la mise en place de pratiques financières contraires à l'intérêt des copropriétaires (budget surévalué ; fournisseurs payés avec retard ; appels travaux honorés et travaux non faits ; comptes d'attente nombreux et bien garnis, etc.) ;

- d) des contrats de trois ans pour maintenir le plus possible captives les copropriétés ;
- e) des accords avec des promoteurs pour gérer des copropriétés et y rester en utilisant par ailleurs des « **mandats de gestion** » rémunérateurs;
- f) la création et le recours à des filiales pour faire encore plus d'argent facilement : assurance ; expertise ; sécurité ; travaux ; sociétés de nettoyage, etc ;
- g) la mise en place de « **partenariats** » occultes et de préférence très rémunérateurs : contrats dits « **de groupe** » (avec des fournisseurs d'énergie alternatifs, avec des ascensoristes, des diagnostiqueurs, des chauffagistes, etc.), mais aussi accord avec des hébergeurs de site Internet, etc ;
- h) l'utilisation de leur rôle de syndic pour « **ouvrir la porte** » des copropriétés : aux opérateurs multimédias, comme aux organismes d'aides au maintien à domicile en passant par des établissements bancaires (ces pratiques pouvant aller jusqu'à la vente des fichiers « **copropriété** ») ;
- i) l'utilisation de leur situation pour obtenir des mandats locatifs dans les copropriétés ou des mandats de transaction, etc.

En fait, ces syndics sont davantage des **NON-syndics** que des syndics. Ils ne gèrent pas nos immeubles ; ils sont assis sur une manne et en « **profitent** », mettant en place des stratégies pour y rester le plus longtemps possible et pour utiliser au mieux leur position.

Vous comprendrez pourquoi nous n'aimons pas beaucoup ces syndics, pourquoi les paisibles et modestes citoyens que nous sommes, avons peu d'estime pour ces gens qui chaque matin se lèvent avec une préoccupation majeure : « **qu'est-ce que je vais pouvoir inventer de nouveau pour accroître mes recettes et mes marges ?** ». Voilà pourquoi nous pensons qu'il est important d'aider les copropriétaires d'abord à repérer ces pratiques, ensuite à faire contrepoids à ces stratégies et à rappeler les syndics à leurs vraies obligations **qui sont de gérer les immeubles non pas d'abord et uniquement dans l'intérêt de leur cabinet mais dans celui de leur client.**

**Comment aidons-nous ces copropriétaires ? Mais tout simplement :**

- en les informant (sur les abus) ;
- en les formant ;
- en les assistant ;
- en les aidant chacun à repérer ces mille et une ruses de tant de syndics, ruses en perpétuelle évolution.

Si c'est « **ça** » être « **anti-syndic** » alors nous sommes anti-syndics. Mais plus simplement nous sommes surtout des anti-gogos, ce qui doit - et nous le comprenons fort bien - en « **défriser** » plus d'un, comme on dit.

#### IV. Un dernier mot : pourquoi ne pas changer de syndic ?

On nous dit en effet, (c'est la grande phrase des responsables professionnels) : « **Mais si les copropriétaires ne sont pas content, ils n'ont qu'à changer de syndic** ». Ecartons ce faux argument.

- Les syndics « **cupides** » sont à la fois nombreux et très malins ; ils utilisent tous les moyens pour se maintenir, nous disons bien **TOUS** les moyens.
- Les « **bons** » syndics (voir plus haut) sont beaucoup moins nombreux qu'il faudrait, malheureusement ; par ailleurs ils ne courent pas après le client, au contraire (il faut, parfois, les supplier de gérer telle copropriété en détresse).
- Les pauvres copropriétaires retombent ainsi huit fois sur dix sur les mêmes syndics.

Changer ? Oui, mais :

1. pas toujours très facile, voire parfois quasi-impossible ;
2. et pour qui ... ?