

## **Etats généraux des syndics : le premier cahier de doléances des copropriétaires**

Alors que les syndics lancent leurs « *Etats généraux* » des professions immobilières, il nous a paru important de faire le point des problèmes rencontrés par les copropriétaires avec leur syndic.

Les associations membres de l'UNARC ont ainsi fait le catalogue des points noirs qui peuvent concerner tout aussi bien :

- des pratiques volontaires préjudiciables à l'intérêt des copropriétaires ;
- des insuffisances professionnelles préoccupantes ;
- des dysfonctionnements chroniques.

Ce catalogue n'est pas exhaustif et peut être complété par tous ceux qui vivent la copropriété.

Il est une première tentative pour tenter de faire le point.

Il est d'abord destiné aux responsables politiques et administratifs, aux élus ainsi qu'aux responsables des chambres professionnelles qui n'ont pas toujours forcément une vision exacte de ce qui se passe réellement sur le terrain.

Il est ensuite destiné à tous ceux qui vivent **EN** copropriété pour qu'ils puissent mieux apprécier la situation et chercher à neutraliser ou éviter certaines de ces pratiques.

Il est enfin destiné aux « *observateurs* » de la copropriété (hauts fonctionnaires ; journalistes ; analystes) pour qu'ils se fassent une idée réelle de ce qu'est aujourd'hui la situation, dont certains pensent que notre association brosse un tableau trop sombre.



***Etats généraux des syndicats :  
le premier cahier de doléances  
des copropriétaires***

ARC - UNARC - Mars 2011

téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.unarc.asso.fr/site/actumois/mars11.pdf>

<b>États généraux des syndics : le premier cahier des doléances des copropriétaires</b>
---

## Sommaire

Introduction.....	4
L'assemblée générale : avant, pendant, après.....	5
I.1. Préparation de l'assemblée générale.....	5
I.2. Convocation à l'assemblée générale.....	7
I.3. Tenue de l'assemblée générale .....	10
I.4. Après l'assemblée générale .....	13
II. Les relations avec les copropriétés .....	15
II.1. Entrave à la concurrence des autres syndics .....	15
II.2. Contrats de syndic.....	16
II.3. Relations avec le conseil syndical .....	20
II.4. Règlement de copropriété .....	22
II.5. Mise en œuvre de l'assurance de responsabilité civile .....	22
II.6. Entreprises avec qui le syndic a des liens.....	23
II.7. Cas particuliers des syndics de promotion .....	24
III. La gestion des copropriétés.....	25
III.1. Compétence insuffisante : manifestations.....	25
III.2. Surcharge de travail et turn-over .....	27
III.3. Compte séparé et gestion financière.....	28
III.4. Tenue de la comptabilité .....	30
III.5. Recouvrement des impayés.....	31
III.6. Relation avec les entreprises .....	33
III.7. Travaux ou mesures faussement obligatoires.....	35
III.8. Gestion des contrats .....	37
III.9. Gestion du personnel .....	38
III.10. Gestion des assurances et des sinistres .....	40
III.11. Gestion des gros travaux .....	42
III.12. Abus dans la gestion des archives .....	44
IV. Problèmes individuels .....	45

## Introduction

Comme on le sait, les syndicats ont décidé de lancer des **États généraux des professions immobilières**.

Or les **États généraux**, pour tous les Français qui ont - comme nous - suivi avec assiduité le CM2, c'était la convocation des représentants de toutes les composantes de la société pour faire le point des problèmes rencontrés.

C'est pourquoi - pour aider les syndicats et, au-delà, les Pouvoirs publics à faire ce bilan - nous avons décidé de commencer à rédiger des **cahiers de doléances**...

Il s'agit de faire remonter au pouvoir central, qui sait bien que tout ne va pas bien dans le royaume de la copropriété, les problèmes que nous tentons - semaine après semaine - de mettre au grand jour.

Nous espérons que nos doléances seront enfin prises en considération par les ministères (Justice, Logement), puis par les députés et sénateurs. Elles sont d'autant plus pressantes que la plupart concernent des refus d'appliquer la loi et le règlement.

Ce premier « **cahier** » n'est qu'un premier catalogue. Il est néanmoins déjà très parlant et ceux qui voient en général de « **haut** » ces problèmes auront, nous l'espérons, une vision plus réaliste de ce que le petit peuple de la copropriété vit au quotidien. Naturellement nous pourrions, s'il le fallait, fournir les circonstances de chaque doléance avec des noms, des dates, des documents probants...

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce premier cahier.

**Fernand CHAMPAVIER - Président de l'ARC.**

**Bernard PIHET - Président de l'UNARC.**

# I. L'assemblée générale : avant, pendant, après

## I.1. Préparation de l'assemblée générale

Préparer correctement une assemblée générale, c'est se donner le temps de faire le **point** de ce qui s'est passé (ou pas passé) durant l'année écoulée (donc de poser des questions) pour préparer l'avenir :

- le budget ;
- les travaux à faire ;
- les contrats à modifier ou améliorer ;
- les règles à instituer ou modifier ;
- les propositions à soumettre, etc.

Curieusement on assiste dans un certain nombre de cas trop fréquents à de véritables stratégies d'entrave ou de contournement.

Voyons quelques-uns des moyens les plus couramment utilisés.

### 1) Fixation illégale d'une date butoir pour la notification des questions à l'ordre du jour.

Aussi incroyable que cela puisse paraître, certains syndicats (et non des moindres) imposent en effet une date au-delà de laquelle les copropriétaires ne peuvent plus adresser de questions à l'ordre du jour. Une façon comme une autre d'éviter les « **questions** » gênantes. C'est contraire à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

### 2) Non respect des délais de convocation et de tenue de l'assemblée générale.

Il n'est pas rare que les assemblées générales se tiennent huit ou neuf mois après la clôture de l'exercice.

De même lorsqu'un règlement de copropriété prévoit que l'assemblée générale sera convoquée avant telle date, nombreux sont les syndicats qui ne se sentent pas tenus par cette obligation. Ces entorses ne sont, malheureusement, jamais innocentes et dénotent soit une mauvaise organisation du travail (comptes non prêts, devis obligatoires non demandés...), soit la volonté de faire « **durer** » le mandat, soit toute autre raison en général peu favorable à la copropriété concernée. C'est contraire à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

### 3) Absence de convocation de la réunion du conseil syndical préalable à l'assemblée générale annuelle.

Cette réunion est désormais obligatoire. Elle est évidemment essentielle, pour ne pas dire indispensable, même et surtout quand le syndic ne tient pas du tout à ce que le conseil syndical vienne mettre son nez dans ses affaires qu'il gère en seigneur et maître. On ne compte plus les convocations en assemblée générale établies en méprisant le conseil syndical. C'est contraire au point I-2 de l'arrêté du 19 mars 2010.

#### **4) Absence de concertation avec le conseil syndical pour élaborer l'ordre du jour.**

Il est obligatoire que l'ordre du jour de toutes les assemblées générales (annuelles ou non) soit établi en concertation avec le conseil syndical.

Cette nouvelle disposition - très importante - reste malheureusement ignorée de certains syndicats de plus ou moins bonne foi, qui cherchent ainsi à :

- que le conseil syndical ne mette à l'ordre du jour le contrat d'un autre syndicat (ce qui est un crime de lèse-majesté comme chacun sait) ;
- que le conseil syndical ne propose d'autres devis ou entreprises que celles proposées par le syndicat ;
- que des questions gênantes (concernant des procédures, des carences, des actes ou non actes de gestion) ne soient mises à l'ordre du jour.

Tout cela est contraire à l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

#### **5) Absence d'élaboration concertée du budget prévisionnel avec le conseil syndical.**

Le conseil syndical doit être associé à l'établissement du budget mais certains syndicats s'arrangent pour que personne ne vienne modifier des budgets qu'ils décident seuls, parfois sous-évalués mais le plus souvent surévalués, ce qui permet de placer de la trésorerie et de pouvoir dépenser davantage.

Pour cela, il suffit de prétexter que le budget n'a pas encore été préparé si le conseil syndical s'en inquiète puis de le chiffrer dans l'envoi de la convocation. C'est contraire à l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

## I.2. Convocation à l'assemblée générale

Une fois qu'on a empêché une bonne préparation de l'assemblée générale, on peut consolider le travail d'entrave ou de manipulation par divers moyens, ce qui peut aller jusqu'à refuser de convoquer une assemblée générale dans les règles. Voyons cela.

### 1) Convocation adressée très longtemps avant l'assemblée générale de façon à éviter les « *questions* » gênantes.

C'est l'effet de surprise, en invoquant une vague urgence quelconque. Le conseil syndical est mis devant le fait du prince mais c'est contraire à l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

### 2) Oubli d'intégrer des questions pourtant notifiées dans les règles bien avant l'assemblée générale.

Oups ! C'est une petite erreur qui sera réparée si vraiment on insiste pour l'année d'après... C'est contraire à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

### 3) Introduction de résolutions « *surprises* » non présentées au conseil syndical mais introduites dans l'ordre du jour (travaux, contrats de garde des archives, contrats d'assurance maison, contrats de télé-conciergerie, etc.).

Ainsi le syndic n'a-t-il pas à discuter de l'opportunité de ces questions (ni de leur pertinence). Et il compte bien sur l'apathie de l'assemblée générale pour l'imposer. C'est contraire à l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

### 4) Refus d'intégrer des questions arrivées soit disant « tardivement », voire des devis ou contrats de syndic.

C'est fou ce que La Poste marche mal quand il s'agit - par exemple - de recevoir le contrat d'un syndic concurrent... Certains syndics vont jusqu'à antidater la date portée sur la convocation pour expliquer qu'ils ne pouvaient plus intégrer le contrat adressé pourtant dans les temps. C'est contraire à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

### 5) Intégration par le syndic de questions imposées abusivement pour des raisons soi-disant légales.

Certains syndics répugnent à introduire certaines « *questions* » mais peuvent se précipiter pour introduire des questions curieuses. **Exemple** : « *création obligatoire (loi SRU) d'un fonds de solidarité pour compenser les impayés de charges* ».

On ne compte plus les questions précédées de paragraphes entiers d'exposés pseudo-juridiques avec des références biaisées toujours dans le seul but de faire peur et d'emporter une décision génératrice de profits pour le syndic. C'est contraire à l'éthique de la profession et proche de l'abus de confiance.

## 6) Documents manquants (exemple : un seul devis ou pas du tout).

Il est en effet plus facile de faire voter sur un devis non joint à la convocation et distribué en assemblée générale. C'est pourtant contraire à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

## 7) Mauvaise majorité préconisée dans la convocation.

Des résolutions à prendre à la double majorité de l'article 26 sont ainsi présentées comme devant être votées à la majorité absolue de l'article 25 quand ce n'est pas à la majorité simple de l'article 24. À l'inverse, pour les décisions dont le syndic ne veut pas, elles sont proposées à la double majorité de l'article 26 alors qu'elles relèvent de la majorité simple de l'article 24. C'est très fréquent mais contraire aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.

## 8) Refus pur et simple de convoquer une assemblée générale demandée par le conseil syndical ou une partie des copropriétaires.

Le conseil syndical ou des copropriétaires représentant 25 % des voix peuvent demander une assemblée générale supplémentaire aux syndics. Le syndic ne réagit pas, bien certain que personne ne saura convoquer l'assemblée générale à sa place. C'est contraire à l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

## 9) Introduction d'une résolution prévoyant que le « conseil syndical engage des dépenses dans la limite de... euros ».

Il s'agit d'un « *chèque en blanc* », très utile pour le syndic mais parfaitement illégal, seuls des mandats précis (dépense pour objet précis) pouvant être accordés par l'assemblée générale. Cette pratique du « *chèque en blanc* » est contraire à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

## 10) Résolution concernant la ratification de travaux engagés sans autorisation préalable.

Autre exemple très fréquent de « *coup de force* ». On dira : « *l'assemblée générale n'a qu'à refuser* ». Face aux pressions du syndic, aux mensonges (« *travaux urgents* »), aux menaces de démission, les copropriétaires courbent la tête et - neuf fois sur dix - ratifient. C'est contraire à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

## 11) Approbation des comptes et des travaux sans distinction dans une seule et même résolution.

Bon moyen de « *noyer le poisson* » et d'éviter trop de discussions sur des comptes de travaux obscurs (et intégrant des dépassements). Le fin du fin est de faire « *approuver les comptes* », sans aucun montant chiffré dans la résolution. C'est contraire à l'article 2 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005.

**12)Résolution concernant l'ouverture d'un compte séparé (et non sur la dispense d'ouverture).**

On a là une bonne illustration des méthodes en cours.

Alors que la loi oblige à ouvrir un compte séparé, **sauf** dispense, de nombreux syndicats font voter l'ouverture d'un compte séparé. Il leur suffit de rajouter : « **moyennant 40 € par lot** » par exemple ou plus subtilement "selon honoraires du contrat" et l'assemblée générale refuse **alors** le compte. Le tour est joué. Bravo l'artiste. C'est contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### I.3. Tenue de l'assemblée générale

Pour achever le travail il suffira de « **gérer** » convenablement l'assemblée générale avec l'absence d'autoritarisme et le sens aigu de la démocratie qu'on connaît chez certains de nos syndicats. Voyons cela concrètement.

#### 1) Syndic imposant son modèle de pouvoir et récusant tout autre pouvoir rédigé sur un autre modèle.

Un grand syndicat a pu ainsi récuser en toute illégalité soixante pouvoirs différents de celui joint à la convocation. Naturellement il a été réélu. C'est contraire à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 2) Refus par le syndicat d'accepter des pouvoirs pourtant corrects.

C'est une variante du précédent. On recensera des pouvoirs valables envoyés par télécopie ou email...

A contrario, acceptation de pouvoirs **NON** valables (non signés) ou de pouvoirs en surnombre quand les porteurs sont des copropriétaires « **bien sous tous rapports** ».

#### 3) Utilisation par le syndicat de pouvoirs en blanc distribués à des copropriétaires de son choix.

On sait qu'un syndicat doit remettre au président de séance les pouvoirs en blanc reçus. Il est cependant beaucoup plus sûr pour lui de les distribuer à des alliés. C'est contraire à la jurisprudence de la Cour de cassation.

#### 4) Utilisation de « **préposés** » ou salariés du cabinet comme porteurs de pouvoirs.

Là aussi ce phénomène est beaucoup plus répandu qu'il n'y paraît. C'est d'ailleurs une des raisons qui explique qu'il soit parfois **SI** difficile d'obtenir copie des pouvoirs et de la feuille de présence. C'est contraire à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 5) Utilisation, dans les mêmes conditions, de partenaires divers, membres de sociétés ou d'entreprises travaillant avec le syndicat.

Comme on dit, « **Où il y a d'la gêne, y'a pas d'plaisir** ».

#### 6) Refus de modifier l'ordre de l'ordre du jour, malgré la demande majoritaire de l'assemblée générale.

Il est parfois important de modifier l'ordre du jour (exemple : entendre le rapport de syndicat sur sa gestion ou sur les impayés **AVANT** l'élection du syndicat...).

De nombreux syndicats refusent à le faire en protestant que c'est... illégal ! C'est contraire aux articles 11 et 15 du décret du 17 mars 1967.

**7) Votes de questions « groupées », ce qui est illégal malgré les réserves émises en assemblée générale.**

Prévoir de faire voter plusieurs questions en une seule est déjà singulier, refuser de dissocier les points agrégés alors qu'un ou plusieurs copropriétaires ont exprimé des **réserves** motivées l'est encore plus, mais est aussi fréquent. C'est contraire à la jurisprudence constante de la Cour de cassation.

**8) Vote de gros travaux avec un seul devis, malgré les réserves émises.**

Même remarque : la loi oblige à une mise en concurrence, mais le syndic n'en a cure et persiste malgré le rappel de la loi. C'est contraire à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

**9) Mauvaises majorités utilisées, malgré les réserves émises.**

Même remarque. Décidemment certains sont tout à fait réfractaires à toute mise en cause et mise en garde. C'est très fréquent mais contraire aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.

**10) Documents distribués en cours d'assemblée générale (devis).**

C'est tellement plus simple ; et puis la réplique vient vite en cas de contestation : **« les entreprises n'ont pas envoyé les devis à temps ; si on respecte la loi, on ne pourra pas voter les travaux, etc. »**. C'est contraire à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

**11) Vote sur une question non mise à l'ordre du jour.**

C'est tellement plus simple, n'est-ce pas ; surtout si - en plus - on passe le point en fin d'assemblée générale, une fois parti le quart des présents... C'est contraire à l'article 13 du décret du 17 mars 1967.

**12) Chantage exercé sur l'assemblée générale pour obtenir l'approbation des comptes en invoquant l'impossibilité de recouvrer les impayés.**

**« Si vous n'approuvez pas les comptes, vous ne pourrez pas recouvrer les impayés »**, disent-ils. C'est évidemment faux, mais ça marche. C'est contraire au caractère certain, liquide et exigible des provisions régulièrement décidées.

**13) Refus d'amender une résolution.**

Autre classique fréquent et incroyable : **« C'est à prendre ou à laisser : on ne peut pas changer la proposition »**. Egalement totalement inexact. C'est contraire aux articles 11 et 15 du décret du 17 mars 1967.

**14) Refus d'accepter l'élection d'un « syndic bénévole » si une question précise concernant le syndic bénévole n'a pas été mise explicitement à l'ordre du jour.**

Erreur, monsieur le syndic : si la question de l'élection d'un syndic est inscrite à l'ordre du jour, il est légalement possible d'élire un syndic bénévole qui ne prétend à aucune rémunération. Rien n'impose la signification d'un contrat vide (rôle légal et réglementaire sans rémunération).

**15) Refus de faire émarger les personnes partant en cours d'assemblée générale.**

Ainsi on pourra compter ceux qui sont partis comme favorables aux résolutions. C'est contraire à la jurisprudence de la Cour de cassation.

**16) Interruption anticipée de l'assemblée générale lorsque le syndic n'est pas réélu.**

Comment se venger bassement (et illégalement) d'un non-renouvellement de mandat en mettant à la porte les copropriétaires qui ont été convoqués chez le syndic. C'est contraire à l'éthique de la profession et rien ne permet à l'ex-syndic qui n'a plus aucune qualité de perturber une réunion privée.

**17) Le Syndic préside de fait l'assemblée générale.**

C'est 99,99 fois sur 100 le cas. Le syndic étant le « *sachant* », il fait désigner un président mais préside de fait l'assemblée en menant les débats. C'est contraire à l'article 15 du décret du 17 mars 1967 mais là, il faut reconnaître que c'est aux conseillers syndicaux, dont l'un d'eux a été désigné président le plus souvent, de s'imposer.

**18) Le Syndic écrase ses concurrents**

Voyant que la majorité absolue de l'article 25 n'est pas atteinte pour le renouvellement de son mandat, le syndic, avec la complicité de ses alliés, fait voter tout de suite à la majorité simple de l'article 24 sur son mandat pour tenter de ne pas avoir à voter sur les contrats des concurrents. C'est contraire à l'article 19 du décret du 17 mars 1967.

## **I.4. Après l'assemblée générale**

L'après assemblée générale réserve elle aussi bien des surprises. Voici un échantillon.

### **1) Procès-verbaux non-conformes à la réalité et établis postérieurement à la tenue de l'assemblée générale.**

Aussi incroyable que cela puisse paraître, cette situation est beaucoup plus fréquente qu'on ne pourrait le croire.

La non-conformité peut être légère ou grave ; elle peut même porter sur le résultat de votes, celle-ci est d'autant plus facile à insérer que le procès-verbal n'est pas établi le jour même.

Une variante de ce point concerne la différence qui peut exister entre le procès-verbal manuscrit signé le soir de l'assemblée générale et le procès-verbal ressaisi - présumé conforme à l'original - diffusé ensuite.

Tout ceci est contraire à l'article 17 du décret du 17 mars 1967 et peut relever des dispositions relatives aux faux en écritures. Il appartient au président de séance de ne pas être complice en signant n'importe quoi.

### **2) Procès-verbaux incomplets ou en partie illégaux et établis à la va-vite.**

Absence d'inscription des modifications apportées à certaines résolutions ; par exemple décompte des voix non-conformes, etc.

A noter que cela est plutôt le cas du procès-verbal signé précipitamment en fin d'assemblée générale. Tout ceci est contraire à l'article 17 du décret du 17 mars 1967 et peut relever des dispositions relatives aux faux en écritures. Il appartient au président de séance de ne pas être complice en signant n'importe quoi.

### **3) Absence de mention, dans le procès-verbal, des réserves exprimées par un copropriétaire sur les votes (pouvoirs, majorité...).**

Ainsi on masque les illégalités et on rend plus difficile les recours en nullité. Tout ceci est contraire à l'article 17 du décret du 17 mars 1967 et peut relever des dispositions relatives aux faux en écritures. Il appartient au président de séance de ne pas se porter complice en signant n'importe quoi.

### **4) Refus d'insérer un erratum d'un membre du bureau qui serait annexé au procès-verbal.**

Là aussi : moins on note, mieux on se porte. Tout ceci est contraire à l'article 17 du décret du 17 mars 1967 et peut relever des dispositions relatives aux faux en écritures.

### **5) Procès-verbal notifié hors délais des deux mois.**

On ne peut pas tout faire, n'est ce- pas ? Pourtant, c'est contraire à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

## **6) Procès-verbal signifié à grands frais**

Seuls les opposants et les défaillants (à savoir les copropriétaires qui ont voté en sens contraire d'au moins une décision prise et les absents) doivent recevoir le procès-verbal en recommandé avec accusé de réception. Mais c'est plus facile de l'envoyer à grands frais à tout le monde, sans se fatiguer à regarder qui pourrait le recevoir par courrier simple. C'est contraire à l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

Une variante consiste à l'inverse à ne pas utiliser le courrier recommandé, ce qui fait que le délai de contestation court sur 10 ans au lieu de 2 mois...

## **7) Absence d'affichage du procès-verbal partiel.**

Cette obligation - afficher les extraits du procès-verbal qui concernent les travaux votés, ceci pour l'information des locataires - est l'une de celles les moins respectées. Elle est pourtant essentielle pour l'information des locataires... C'est contraire au point I-4-5 de l'arrêté du 19 mars 2010.

## **II. Les relations avec les copropriétés**

L'un des objectifs poursuivis par nos syndicats est de rester le plus longtemps possible en place, même si une partie importante des copropriétaires, voire la majorité, veut se séparer d'eux. Un sous-objectif est d'imposer un contrat non négociable.

Voici quelques unes des pratiques relevées pour atteindre ces objectifs de façon détournée.

### **II.1. Entrave à la concurrence des autres syndicats**

#### **1) Absence de fin de dates précises de mandat.**

Cela permet de gagner quelques mois et de convoquer l'assemblée générale quand cela arrange le syndic ou quand il peut le mieux manipuler la situation (période de vacances ; absence de certains membres du conseil syndical...). C'est contraire à l'article 29 du décret du 17 mars 1967.

#### **2) Convocation anticipée pour éviter les contrats de syndicats concurrents.**

L'assemblée générale a lieu en général en juin. Le syndic convoquera de façon précipitée l'assemblée générale pour éviter l'envoi de contrats concurrents...

C'est l'effet de surprise, en invoquant une vague urgence quelconque. Le conseil syndical est mis devant le fait du prince mais c'est contraire à l'article 26 du décret du 17 mars 1967.

#### **3) Convocation envoyée sans les contrats des syndicats concurrents, malgré la notification ou remise de ceux-ci par le conseil syndical ou des copropriétaires.**

Si on veut neutraliser la manœuvre, un seul moyen : l'avocat, le tribunal de grande instance, le risque de l'administration judiciaire : l'horreur, quoi.

Voilà pourquoi tant de copropriétaires baissent les bras. C'est contraire à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

#### **4) Imposition d'un contrat de trois ans.**

Les contrats de trois ans c'était un contrat sur cent il y a quinze ans ; c'est maintenant un contrat sur deux. Cherchez le problème...

Et la négociation avec le Conseil syndical se déroule la veille de l'envoi des convocations, avec le chantage : ce sera ça sinon vous irez en administration judiciaire.

## **5) Refus de faire voter tous les candidats syndics d'abord à la majorité de l'article 25.**

Le syndic fait voter pour lui à la majorité de l'article 25 puis de suite à la majorité de l'article 24. L'autre ou les autres syndics ne seront même pas présentés. Et comme il a fait croire que le représentant du concurrent n'a pas le droit de rentrer dans la salle (ce qui est archifaux), le malheureux n'a même pas pu mettre en garde l'assemblée générale.

Illégal, mais le syndic sortant s'en moque. C'est contraire à l'article 19 du décret du 17 mars 1967.

## **II.2. Contrats de syndic**

L'arrêté du 19 mars 2010 sur les contrats non seulement reste très insuffisant pour enrayer certaines pratiques tarifaires mais est sur des points importants encore non respecté.

Voici les principaux points de litige.

### **1) Refus de négocier le contrat sous prétexte qu'il s'agit d'un contrat de « groupe ».**

A prendre ou à laisser. Simple quand c'est une localité où il n'y a que ce syndic et un syndic d'un autre groupe.

### **2) Non définition du nombre et/ou des modalités de visites des parties communes.**

C'est extrêmement fréquent. C'est contraire au point III.3.1 de l'arrêté du 19 mars 2010.

### **3) Opacité concernant le fait de savoir si l'assemblée générale (et les réunions avec le conseil syndical) sont comprises ou non dans les honoraires de base.**

On ne sait pas bien si ces réunions sont prévues seulement pendant les heures ouvrables ou à toutes heures ; on ne sait pas si le syndic facture uniquement au-delà d'une certaine heure, etc.

En général cette ambiguïté est très mauvais signe.

### **4) Absence de mention - en ce qui concerne les contrats d'assurance - que l'assemblée générale doit approuver le changement.**

Cette obligation - introduite par l'arrêté du 19 mars 2010 - a du mal à être intégrée par les syndics et les courtiers d'assurance. Allez savoir pourquoi...

## 5) Absence de mention concernant la gestion de TOUS les diagnostics.

Eh oui, le syndic doit gérer **TOUS** les diagnostics obligatoires. En oubliant de le noter il prépare quelques vacations « **cuisantes** ». C'est contraire au point III.3.3 de l'arrêté du 19 mars 2010.

## 6) Facturation d'une partie de la tenue des archives ou contrat passé avec un « **archiviste** » aux frais de la copropriété.

Très fréquent, malheureusement, les syndics ayant mal lu le décret du 20 avril 2010 qui prévoit qu'ils doivent conserver et gérer **TOUTES** les archives...

## 7) Imposition du seul compte individualisé.

Dans leur acharnement à refuser l'ouverture d'un vrai compte séparé, certains syndics ont trouvé la parade : ils proposent uniquement « **Compte unique ou compte individualisé** ». Sachant que le compte individualisé est une modalité du compte unique... C'est contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

## 8) Facturation de vacations consécutives aux innovations réglementaires ou législatives.

**Interdit.** Il faut attendre la fin du contrat en cours pour proposer une modification. Normal, n'est-ce pas ? C'est contraire au point III.3.3 de l'arrêté du 19 mars 2010.

## 9) Gestion du compte séparé en prestation particulière.

Pour empêcher les copropriétaires de s'apercevoir qu'ils votent un contrat **SANS** compte séparé, le syndic indique un prix d'honoraires global sans plus de précision et intègre une ligne dans le catalogue des prestations particulières indiquant un prix par lot en cas de compte séparé. Malin mais illégal. C'est contraire au point II.5 de l'arrêté du 19 mars 2010.

## 10) Honoraires de « prise en charge » de la copropriété.

Imagine-t-on un ascensoriste ou un chauffagiste faisant payer une « **prise en charge** » du contrat ? Comment peut-on choisir un tel syndic ?

## 11) Forfaits multiples supplémentaires.

Chacun le sait c'est dans ces « **forfaits** » (complémentaires au forfait de base) que se cachent les plus grands et plus camouflés des abus :

- forfait administratif ;
- forfait Internet ;
- forfait 24h/24 ;
- forfait appels de fonds pour gros travaux ;
- etc.

## 12) Facturation forfaitaire de frais administratifs autres que ceux retenus par l'arrêté NOVELLI.

Un des forfaits les plus scandaleux (27 € par lot chez FONCIA, par exemple) est le « **forfait administratif** » (hors frais de tirage et d'affranchissement pour la convocation et le procès-verbal d'assemblée générale). C'est contraire à l'arrêté du 19 mars 2010 qui ne prévoit en plus que les « **prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements** » et en aucun cas un forfait.

Façon d'augmenter de façon sournoise les honoraires de 20 %...

## 13) Cumul de forfait et de frais facturés (débours plus forfait postal).

C'est ce qu'on peut appeler la « **double peine** ».

## 14) Coût des photocopies abusif.

A 0,30 € la photocopie le syndic fait une marge de 0,25 € par photocopie.

Ainsi cent photocopies (convocation plus procès-verbal) pour cent copropriétaires font une marge de  $0,25 \times 100 \times 100 = 2\,500$  €.

## 15) Frais de relance simple imputés aux débiteurs.

Illégal et abusif 99 fois sur 100 (10 à 15 € la relance simple que personne ne voit puisque glissée dans les comptes individuels). C'est contraire à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La variante légale mais que personne n'avait comprise consiste à facturer l'ensemble de ces frais... au syndicat !

## 16) Coût des lettres RAR abusif, etc.

Même inadmissible exagération : 50 € facilement pour une mise en demeure par lettre RAR. Sans parler de certains syndics (exemple : FONCIA, premier syndic de France) qui ont trouvé une astuce supplémentaire : adresser non pas une lettre RAR mais trois à quelques semaines d'intervalle : façon de tripler la mise.

Les juges refusent d'avaliser cette pratique inadmissible et qui paie in fine ? Le syndicat !

## 17) Prestations individuelles abusives (état daté) ou illégales (gestion des comptes vendeurs).

L'état daté est **obligatoire** en cas de vente et **seul** le syndic en place peut l'établir : là aussi pourquoi se gêner et ne pas facturer 500 € ce qui pourrait l'être 200 € tout en laissant une marge confortable aux syndics ?

**18) Facturation d'enquête de destination des lots pour application de la TVA à 5,5 %.**

Nous l'avons écrit sans être démenti : il s'agit là d'une tromperie **ET** d'une escroquerie.

De quoi s'agit-il ? Le syndic - dans un immeuble de 100 lots entièrement consacrés à l'habitation avec deux commerces au rez-de-chaussée et un médecin au deuxième, prétend qu'il faut faire une enquête (simple « **papier** » adressé avec la convocation) pour savoir si plus de 50 % des lots sont des lots d'habitation. Coût pour les copropriétaires : 300 € (coût de l'adhésion annuelle à l'ARC). Et en plus ça recommence **tous** les ans ! Honteux.

## **II.3. Relations avec le conseil syndical**

Trop de syndics ne supportent les conseils syndicaux que muets, acquiesçants ou inexistants. Se faire assister leur est pénible, se faire contrôler leur est insupportable.

D'où des comportements curieux voire inadmissibles (n'oublions pas que - dans un nombre important de cas, exemple : immeuble d'investissement - le syndic détient tous les pouvoirs et peut piétiner sans risque les droits du conseil syndical).

### **1) Refus d'accepter en assemblée générale la candidature des conseillers syndicaux.**

Certains syndics n'hésitent pas à laisser croire - pour écarter certains candidats gênants - que les candidats au conseil syndical doivent avoir adressé leur candidature avant. Rien ne le prévoit.

### **2) Imposition du vote groupé malgré l'opposition de certains copropriétaires.**

Pour la même raison - écarter les gêneurs - ou pour gagner du temps certains syndics imposent le vote « **groupé** » malgré l'opposition de certains copropriétaires exigeant un vote par personne. C'est tout à fait contraire à la jurisprudence.

### **3) Faire élire le président du conseil syndical en assemblée générale en influençant le choix (de tous ou de certains).**

La loi est pourtant claire : le ou la présidente du conseil syndical est élu par le conseil syndical au cours d'une réunion de conseil syndical (et hors la présence du syndic...), selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

### **4) Refus de recevoir le conseil syndical.**

On se demande bien pourquoi. La variante est de facturer la réunion en heures ouvrables au tarif horaire, afin de dissuader le conseil syndical d'y revenir. Il s'agit d'une entrave à l'action légale du conseil syndical prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

### **5) Absence de réponse apportée aux questionnements légitimes des conseillers syndicaux (ou réponse dilatoire...).**

Beaucoup plus fréquent qu'on ne pense. Il s'agit d'une entrave à l'action légale du conseil syndical prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

### **6) Refus de notifier aux copropriétaires le compte rendu de mandat du conseil syndical avec la convocation.**

Pourquoi étaler sur la place publique ce qui fâche ? C'est contraire à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

## **7) Absence de respect des consultations obligatoires.**

Le syndic **doit** consulter le conseil syndical dans un certain nombre de cas (**exemple** : dépense dépassant un certain montant). Trop de syndics s'exonèrent de cette obligation. C'est contraire à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

## **8) Refus d'application des dispositions de l'article 27 du décret de 1967 (assistance du conseil syndical).**

Rien de plus drôle qu'un syndic qui refuse au conseil syndical une adhésion de 150 € par an à une association de copropriétaires sous prétexte de préserver les intérêts financiers de l'ensemble des copropriétaires (« **Cette somme n'a pas été introduite dans le budget prévisionnel, je ne peux pas** »).

## **9) Refus de convoquer une assemblée générale sur demande du conseil syndical.**

Il faut dire que - souvent - l'assemblée générale demandée par le conseil syndical n'a pas pour objectif de voter des félicitations au syndic en place. Ce refus est contraire à l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

## **10) Refus de communiquer les documents demandés.**

Sans raison ou avec des raisons à hurler (**exemple** : refus de communiquer le contrat du gardien et ses feuilles de paie pour raison de confidentialité). C'est contraire à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

## **11) Refus de communiquer les documents concernant les exercices clos et approuvés.**

Variante. Aussi illégale.

## II.4. Règlement de copropriété

Si ce point n'est pas majeur, on va voir qu'il n'est pas négligeable non plus, loin de là et révèle bien des problèmes chez les syndics.

### 1) Ignorance des spécificités des règlements (en ce qui concerne l'assemblée générale, le conseil syndical, etc.).

Certains syndics n'ont même **jamais** ouvert le règlement et écarquillent les yeux quand on leur apprend que le règlement empêche le syndic de faire l'assemblée générale dans ses bureaux situés hors de la commune du lieu de situation de l'immeuble. Mais comme ils n'avaient pas lu non plus l'article 9 du décret du 17 mars 1967, tout va bien...

### 2) Non application des règles spécifiques au recouvrement des charges.

Là encore, souvent ignorance coupable.

### 3) Non application des dispositions « disciplinaires » prévues dans les règlements.

Dans ces cas le syndic joint l'ignorance (du règlement) à la paresse (à le faire appliquer). Cela induit un préjudice au Syndicat et est contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

## II.5. Mise en œuvre de l'assurance de responsabilité civile

Ou : comment les professionnels tentent d'échapper à leurs responsabilités en matière de responsabilité civile professionnelle.

### 1) Refus, pour les syndics, de faire jouer amiablement leur RCP en cas de faute avérée.

Et pourtant, les syndics professionnels n'arrêtent pas de vanter les « **garanties** » qu'ils représentent par rapport aux syndics bénévoles.

Essayer de vous faire rembourser 10 000 € d'erreurs cumulées sur les payes d'un gardien et vous comprendrez.

### 2) Pression pour faire voter le « **quitus** » chaque année.

Le quitus est cette « **machine à laver annuellement** » les erreurs de gestion qui sont par ailleurs en principe couvertes pendant trente ans par l'assurance de responsabilité civile professionnelle. Là aussi, cherchez l'erreur. Aucun texte relatif à la copropriété ne parle du quitus, raison de plus pour ne pas le donner.

### 3) Refus du syndic en place d'engager la responsabilité de l'ancien syndic.

Paresse ? Mépris des intérêts de ses mandats et clients ? Volonté corporatiste de ménager le confrère pour qu'il vous ménage à son tour le moment venu ? Tout cela sans doute.

## **II.6. Entreprise avec qui le syndic a des liens**

Il s'agit là sans doute d'un des problèmes les plus préoccupants et les moins bien connus.

Le syndic aujourd'hui n'est plus un gestionnaire : c'est un apporteur d'affaires à lui-même :

- assurances ;
- diagnostics et audits ;
- recouvrements ;
- contrats de surveillance ;
- nettoyage des parties communes ;
- travaux en tout genre, etc.

Voyons quelques unes des perversions de ce système.

### **1) Absence d'information sur les liens entre le syndic et les entreprises juridiquement proches du syndic ou de parents.**

Cette information n'est, évidemment, presque jamais fournie alors même qu'elle est prévue par la loi (il est vrai qu'aucune sanction n'est prévue). C'est contraire à l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

### **2) Absence de vote spécial autorisant le syndic à contracter.**

Certains syndic se contentent d'indiquer dans leur contrat qu'ils peuvent être amenés à travailler avec des sociétés filiales et pensent avoir, avec cela, respecté la loi. Erreur. C'est contraire à l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

### **3) Prix d'appel faibles pour emporter la décision puis augmentations importantes non contrôlées, une fois le contrat passé.**

C'est ce qu'on appelle - en bon français - un piège à c..... (à copropriétaires, évidemment).

### **4) Suppléments de prix imposés sans accord de l'assemblée générale et acceptés.**

Même chose.

### **5) Interventions intempestives et coûteuses de la ou des sociétés du syndic.**

Une fois dans la place, la société fait ce qu'elle veut. Le syndic non seulement a les yeux ailleurs mais est intéressé à ces dérives...

### **6) Délégation de tâches à des entreprises extérieures appartenant au syndic (comptabilité ; recouvrement).**

C'est encore pire et totalement illégal : des syndics créent des sociétés (informatique, contentieux, comptabilité, reprographie, archivage, etc.) à qui ils délèguent une partie du travail. C'est contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

## II.7. Cas particuliers des syndicats dits « *de promotion* »

Le syndic dit de promotion est d'abord le syndic du promoteur mis en place par le promoteur et susceptible d'être mis en place ailleurs par le même promoteur s'il est bien docile.

On imagine les conséquences de cette proximité : « *Je ne vois rien ; je n'entends rien et je ne dis rien au promoteur qui puisse le fâcher* ».

### 1) Absence de réception des parties communes.

**Premier objectif** : ne pas perdre de temps à révéler ce qui ne va pas ou ce qui n'a pas été livré : il suffira, lors de la première assemblée générale de faire voter des interventions correctrices et payantes.

### 2) Absence de mise en jeu des garanties (parfait achèvement, biennale, décennale).

**Deuxième objectif** : ne surtout pas embêter le promoteur avec ces problèmes mesquins de garanties. Les délais passent vite...

### 3) Collusion entre syndic promoteur et certains gros porteurs.

Il est assez fréquent qu'il y ait dans la copropriété un « **gros porteur** » (exemple : une superette en pied d'immeuble). Or, on s'aperçoit de drôles de collusions. Ainsi un syndic de promotion a mis à l'ordre du jour de la première assemblée générale la cession à l'euro symbolique d'une partie des sous-sols communs à une entreprise installée au rez-de-chaussée. Naturellement uniquement le fruit du hasard. Et les acquéreurs-investisseurs, un peu groggys, ont tout avalé.

### 4) Imputation au syndicat des copropriétaires des charges dues par le promoteur.

Calculer les charges au prorata temporis : quelle mesquinerie, encore une fois. Il y a un promoteur et quarante copropriétaires. Solidarité oblige.

### 5) Signature de contrats longue durée à la première assemblée générale engageant le syndicat.

On a vu ainsi un syndic qui avait placé quatre ou cinq contrats de deux ou cinq ans avec des sociétés où il avait des intérêts. Tout cela pour le bien des copropriétaires.

### 6) Présentation à l'assemblée générale d'un seul contrat d'une durée de trois ans.

Cerise sur le gâteau : le syndic de promotion met un seul contrat de syndic à l'ordre du jour de la première assemblée générale (normal) et en profite pour imposer ses conditions : trois ans fermes et fort cher. Fermez le ban.

## **III. La gestion des copropriétés**

A l'ARC nous pensons qu'il y a plus grave que les indélicatesses, la cupidité, les collusions.

C'est l'absence de compétence. Celle-ci a plusieurs origines :

- l'absence de formation des gestionnaires ;
- le manque d'intérêt des syndics pour une gestion rigoureuse, économe et soucieuse de l'intérêt du mandant ;
- la surcharge de travail liée à des objectifs de rentabilité invraisemblables ;
- la délégation permanente à des entreprises (liées ou amies).

### **III.1. Compétence insuffisante : manifestations**

Voici quelques exemples, parmi les plus regrettables :

#### **1) Incompétence en matière de recouvrement des charges.**

Sauf les gros syndics qui ont un service contentieux - véritable centre de profits plus efficace en matière de facturation d'honoraires de recouvrement que de recouvrement effectif - les cabinets de syndic sont souvent démunis. Ils délèguent alors le recouvrement à des huissiers ou avocats qui vont souvent faire durer les procédures au-delà de ce qui est admissible, évidemment en mettant ces lenteurs rémunératrices sur le compte de la justice et de ses dysfonctionnements (ce qui est une injustice et une contre-vérité majeure).

Il suffit de lire n'importe quel jugement en matière de recouvrement pour voir comment les juges soulignent les incompétences des syndics demandeurs, mais aux frais des copropriétaires !

#### **2) Incompétence en matière de gestion des sinistres.**

Les syndics se transforment en boîte à lettres qui délèguent à une filiale de courtage dont les objectifs ne sont pas forcément ceux des copropriétés. Pourquoi un courtier sûr de rester et surtout intéressé par sa commission se battrait-il pour obtenir les indemnités maximum et les augmentations de primes minimum ?

#### **3) Absence de connaissance sur ce que sont les compteurs d'eau ou de calories (comment ça marche / ça ne marche pas), donc comment agir pour optimiser leur présence.**

C'est un problème de formation qui coûte fort cher aux copropriétaires.

#### **4) Incapacité à analyser un contrat de chauffage : coût, prestations, contrôles.**

C'est un problème de formation qui coûte fort cher aux copropriétaires.

### **5) Incompétence concernant les économies d'énergie**

Un syndic sur cent est capable de savoir ce que ses immeubles consomment effectivement par mètre carré et par an à DJU constant. C'est un problème de formation qui coûte fort cher aux copropriétaires.

### **6) Incompétence en matière d'ascenseur :**

Contrat ; travaux ; mise en conformité ; technologie... C'est un problème de formation qui coûte fort cher aux copropriétaires.

### **7) Absence de connaissance de la réglementation incendie.**

Ce qui fait que n'importe quel vendeur d'extincteurs ou détecteurs peut vendre n'importe quoi à n'importe quel prix à la plupart des syndics. C'est un problème de formation qui coûte fort cher aux copropriétaires.

### **8) Incapacité à élaborer un D.U.E.R.S.S.T. (Document d'évaluation des risques au travail)**

Il est sûr que pour conclure que la femme de ménage doit éviter de prendre le balai par les poils, il faut passer par une de ces officines de la sécurité sollicitées par le syndic pour le décharger de son incompétence et de ses irresponsabilités...

Mais la facturation est contraire au point V.8 de l'arrêté du 19 mars 2010.

## III.2. Surcharge de travail et turn-over

Nous respectons beaucoup à l'UNARC les gestionnaires qui sont souvent comme des bêtes de somme surchargées de travail et qui, pour cette raison, le font mal. Les syndicats disent : « *c'est la faute des copropriétaires qui ne veulent pas payer le juste prix* ». Air connu : c'est évidemment le consommateur qui est responsable de la « **vache folle** », pas l'éleveur cupide et inconscient.

A quoi nous répondons : « *c'est la faute des syndicats qui veulent gagner trop d'argent trop facilement, ceci en particulier en surchargeant de travail des collaborateurs groggys* ».

### 1) Gestionnaire devant gérer un trop grand nombre de copropriétés et incapable d'assumer sa charge de travail correctement.

Plus il (le gestionnaire) aura d'immeubles, plus il rapportera. Une telle équation n'a jamais produit des miracles dans les copropriétés. Comment gérer jusqu'à 70 immeubles ?

Mais les syndicats (qui font du dumping) diront que c'est la faute aux copropriétaires qui ne veulent pas payer le bon prix et à l'ARC qui les brosse dans le sens du poil (les copropriétaires évidemment).

### 2) Sous effectif (pas d'assistant, de comptable) et sous-formation.

Des comptables à peine formés aux règles comptables applicables à la copropriété, des assistants qui s'occupent de plus de 100 immeubles, c'est malheureusement courant.

### 3) Fort turn-over des gestionnaires.

Des gestionnaires qui gèrent les immeubles en coup de vent, en essayant simplement d'éviter d'être trop pressés jusqu'à ce qu'**ON** (les copropriétaires) ou **ILS** (les gestionnaires) demandent à être mutés. Ou ils démissionnent et par vengeance partent avec les dossiers...

Le manège comme méthode de gestion.

### 4) Transfert de responsabilité d'un service à l'autre.

Le gestionnaire ne s'occupe pas de comptabilité, ni de contentieux, ni de sinistre, et il faut voir chaque responsable de service qui a autre chose à faire et qui renvoie au gestionnaire qui ne lui a pas tout dit et on repart...

### III.3. Compte séparé et gestion financière

Sujet très sensible, comme on sait. À quand le compte bancaire obligatoire sans dérogation possible pour éviter ce qui suit... À chaque fois, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est bafoué.

#### 1) Honoraires excessifs pour compte séparé.

**Excessifs** : 42 € par an et par lot. Soit 30 à 35 % des honoraires de base !

Surtout, dissuasif : il faut empêcher à tout prix les copropriétés de disposer de leur compte. Or aujourd'hui le surcoût éventuel lié à la gestion d'un compte bancaire séparé est situé entre 0 % et 5 % ! Pas 35 % !

#### 2) Impossibilité d'avoir accès à la convention d'ouverture de compte.

Essayez de l'obtenir ; vous verrez. Au mieux au bout de trois mois vous aurez une vague « **attestation** » de la banque qui dit tout et son contraire.

#### 3) Ouverture d'un compte « *individualisé* » en lieu et place d'un compte séparé.

Cette supercherie marche depuis vingt ans et les syndicats continuent à présenter le sous-compte comme un bon équivalent du compte séparé. Ça s'appelle - en peinture - un trompe l'œil.

#### 4) Ouverture du compte séparé six à neuf mois après le vote de l'assemblée générale.

Bien que la loi précise que le syndic a trois mois pour ouvrir le compte séparé, certains (nombreux) réfractaires peuvent mettre quatre à six mois pour le faire. Il est vrai que ceux-là ne sont pas à une illégalité près, souvent. Pourtant, et c'est la seule sanction qui existe, la conséquence peut être terrible : la nullité du mandat ! Comme cela entraîne de fait la mise sous administration judiciaire, très peu de copropriétaires osent aller en justice. C'est bien normal : votre mandataire vous trompe et c'est vous qui payez !

#### 5) Ouverture dans l'établissement bancaire d'un compte « entreprise » et non d'un compte « *association* ».

Comment faire faire de l'argent aux banques (propriétaires des cabinets ou partenaires) sur le dos des copropriétés : ouvrir un compte où tout est facturé, comme si un syndicat faisait des bénéfices...

#### 6) Imposer des frais concernant la gestion des fonds placés en invoquant le surcoût de prime « *garantie* » des fonds mandant.

Tromperie : la prime n'est en aucun cas liée au cumul des sommes placées mais à la pointe de trésorerie. Et pourtant l'importance sur ce point est quotidienne et généralisée. Que reste-t-il quand on place sur un livret fiscalisé (le livret A, c'est quoi ça ?) à 2,00 % et qu'on prend 1,25 % d'honoraires du total placé et des vacations pour établir l'imprimé fiscal unique ?... Le bilan est négatif !

**7) Abus concernant le maintien d'un fonds de roulement non prévu par le règlement de copropriété.**

Le fonds de roulement ne se justifie plus depuis que les charges sont partout « **provisionnelles** ». Cela n'empêche pas les syndics de conserver illégalement les fonds de roulement, ceux-ci ne pouvant être maintenus (à titre de réserve de trésorerie) **QUE** si le règlement de copropriété le prévoit ou sur décision de l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26.

### III.4. Tenue de la comptabilité

Même loi, ce ne sont qu'abus et refus de respecter les règles et les copropriétaires. Voici un florilège quotidien des refus caractérisés d'appliquer le décret du 14 mars 2005 (dit comptable) et son arrêté.

**1) Non respect de la réglementation comptable, en particulier concernant les annexes (tenue et présentation).**

Deux syndics sur trois ne présentent pas des annexes comptables conformes au décret. Inquiétant non ?

**2) Non respect de la nomenclature comptable.**

Non seulement beaucoup de syndics ne respectent pas la nomenclature mais un certain nombre d'entre eux inventent des comptes « *maisons* ».

**3) Non respect des règles d'engagement (les factures sont enregistrées à la date de paiement et non à la date de réception).**

La raison : rendre impossible le contrôle des délais de paiement et payer le plus tard possible.

**4) Absence de présentation des comptes après répartition.**

Appel auprès des copropriétaires de l'excédent budgétaire éventuel avant approbation des comptes. Là aussi pourquoi ne pas se gêner ? Il y a même des syndics qui font des relances payantes si les copropriétaires ne payent pas ces sommes non dues !

**5) Non comptabilisation des « produits » dont le syndic attend l'encaissement.**

Grâce à cette astuce comptable illégale, le niveau des charges n'est pas minoré du montant des produits. C'est autant que le syndic pourra demander et placer à son seul profit.

**6) Absence de proposition concernant la répartition des « excédents ».**

Même remarque.

**7) Absence de présentation des comptes « travaux » soldés.**

A nouveau même remarque.

**8) Maintien des comptes d'attente.**

Toujours la même remarque. Par ailleurs cela permet de camoufler certains problèmes.

**9) Séquestration des comptes vendeurs au-delà des délais de prescription.**

C'est ce qu'on appelle les comptes « *orphelins* ». Or, chacun sait que les syndics - cœurs sensibles - ont à cœur de recueillir les orphelins sous leur toit. Les braves gens que voilà.

## **III.5. Recouvrement des impayés**

Autre domaine très sensible pour les copropriétés et où les syndicats montrent des limites et pratiques dangereuses pour tous.

### **1) Absence de protocole de recouvrement clair ou absence totale de protocole.**

Le meilleur moyen de clarifier la situation pour les copropriétaires et ainsi de mieux maîtriser les impayés, est de faire voter un protocole de recouvrement clair et adapté. Malheureusement cela est rarement fait et trop souvent les protocoles se résument à la procédure tarifaire pénalisante prévue dans le contrat de syndic...

Quand le syndic fait voter (imprudemment) un protocole, il ne le respecte pas du tout.

### **2) Appel à des officines de recouvrement, en toute illégalité, y compris des officines liées au syndic.**

Ceux qui n'ont pas un service contentieux utilisent une autre méthode : le transfert pur et simple du travail à des officines extérieures qui vont à la fois se payer sur les copropriétaires défaillants et sur la copropriété.

Le fin du fin : l'officine est une société qui appartient au syndic : un centre de profit délocalisé en quelque sorte.

C'est contraire à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### **3) Absence d'application des articles 29-1.A et 29-1.B (procédure d'alerte).**

Depuis le 25 mars 2009 si les impayés dépassent 25 % des sommes exigibles, le syndic doit saisir le tribunal pour faire nommer un observateur (analyse de la situation et préconisation). Visiblement les syndicats n'ont pas vu passer cette loi. A de très rares exceptions près, ceux-ci :

- Ne savent même pas le taux d'impayés qu'ils n'ont pas calculé ;
- Ne font absolument rien, même si le taux dépasse les 50 %.

### **4) Utilisation des procédures amiables de recouvrement pour transformer le cabinet en centre de profits.**

Avec la lettre de relance à 15 € et la lettre recommandée à 50 €, le recouvrement amiable dans les gros cabinets devient une véritable source de profits. Une source aussi d'augmentations de ressentiment des copropriétaires à l'égard des syndicats qui exagèrent.

**5) Absence d'action, si ce n'est des relances en cascade au prix fort.**

C'est la conséquence de ce qui est dit ci-dessus : relance à 15 € tous les trimestres, le recommandé à 50 € chaque semestre, le commandement à 200 € peu avant la clôture des comptes, voire la super-relance d'avocat à 350 €, mais RIEN n'est fait pour contraindre le débiteur. Quand vraiment la pression est forte, transmission du dossier à l'avocat (350 € de plus) sans la moindre idée de ce qu'il va bien pouvoir en faire et sans en toucher un mot à l'assemblée générale.

**6) Information selon laquelle le syndic ne peut rien faire sans autorisation de l'assemblée générale.**

Il s'agit de faire croire que le décret du 17 mars 1967 aurait brutalement changé dans la nuit précédente, alors que l'article 55 prévoit depuis 1995 que le syndic doit recouvrer les impayés de sa seule initiative et en informer l'assemblée générale.

## **III.6. Relation avec les entreprises**

On aborde là un très vaste sujet. Nous allons nous contenter de pointer quelques uns des mille et un problèmes rencontrés chaque jour.

### **1) Absence de négociation des prix et devis proposés par les entreprises.**

Le syndic se préoccupe d'abord de faire affaire avec des entreprises pour qu'elles interviennent, de préférence vite, objectif compréhensible et louable ; en contrepartie il ne regarde pas à la dépense... D'où toutes sortes de déconvenues. On verra au point 8 qu'il y a une autre grande raison qui explique ce laxisme.

### **2) Entreprises intervenant sans ordre de service et faisant ce qu'elles veulent.**

Ceci est la conséquence du point précédent.

### **3) Ignorance des prix justes (extincteurs, matériels divers, bac à ordures, etc.).**

Faites l'expérience. Vous verrez. Dès lors qu'un syndic est en mesure d'accepter n'importe quoi à n'importe quel prix, les charges ne vont pas baisser...

### **4) Entreprises non contrôlées ni suivies sur place (aucun bon d'attachement).**

Suite également logique du premier point. La conséquence concerne non seulement les prix (incontrôlés) mais la qualité des travaux. A noter que même lorsqu'il y a des gardiens ou gardiennes, rare sont les syndics qui ont mis en place un système de suivi des entreprises en utilisant leur présence et leurs obligations résultant de leurs contrats de travail.

### **5) Non imposition aux entreprises des règles relatives aux devis et factures.**

Toujours la même chose. Cela donne des devis et factures forfaitaires incontrôlables.

### **6) Facturations fantaisistes non contrôlées et non contestées.**

Suite logique.

### **7) Incapacité à contrôler les taux de TVA à 5,5 % ou 19,60 % selon les cas.**

Incapacité ou indifférence. Malheureusement, ces erreurs sont extrêmement fréquentes.

### **8) Complicité de paiement très différé avec certaines entreprises.**

Une autre des grandes raisons qui expliquent le laxisme face aux entreprises est celle-ci : beaucoup de syndics imposent des délais de paiement très larges aux entreprises pour placer le plus longtemps possible l'argent des copropriétés à leur seul profit.

Il est évident - dans ces conditions - que le syndic peut difficilement se montrer très exigeant.

A noter que les entreprises correctes et les petits artisans qui refusent ce système sont vite écartés.

### 9) Signature de « **contrats de groupe** » imposés aux copropriétés.

Quand nous disons que les syndicats ne négocient pas avec les entreprises, nous avons en partie tort. Car il y a un cas où les syndicats négocient, sans que cela ne fasse vraiment le bonheur des copropriétaires : c'est le cas des contrats de groupe. Le syndic (en général un groupe) va négocier avec des entreprises pour **TOUTES** ses copropriétés. Il va négocier avec OTIS pour les ascenseurs, avec DEP pour ses diagnostics, avec untel pour les audits.

Pour le syndic, il y a facilité de gestion, facilité de trésorerie ; pour le copropriétaire il y a souvent prise en otage et impossibilité de se débarrasser de ce qui - pour le syndic - est devenu un « **partenaire** ».

### 10) Déplacement autoritaire et illégal de tous les contrats (exemple : EDF).

Ceci est la conséquence du point précédent. Une fois que le syndic a « **négocié** » il commence à imposer le nouveau partenaire à ses copropriétés par la ruse ou par la force.

Certains syndicats ont ainsi déplacé d'un coup tous leurs contrats de gaz ou d'électricité au plus grand malheur - un ou deux ans après - des copropriétaires.

### 11) Appel à des plateformes 24 h/24.

On retrouve le couple facilité/coût élevé. Chacun sait que les services d'urgence coûtent les yeux de la tête.

Cela n'empêche pas certains syndicats pour avoir la paix de faire gérer les urgences par ces plates-formes hors de prix. Et cela ne sert à rien, car il ne s'agit que de faire venir un artisan d'une structure ouverte 24h sur 24, que le gardien ou un conseiller syndical aurait pu appeler tout seul.

### 12) Refus des entreprises proposées par le conseil syndical.

Autre classique. Le conseil syndical propose une entreprise locale qui accepte de travailler vite, bien et à juste prix. Le syndic fait alors tout pour l'écartier.

**Exemple** : FONCIA exige que l'entreprise signe une charte, exigeante sur le papier, (sous prétexte de mieux défendre l'intérêt des copropriétaires).  
**Conséquence** : les petits artisans locaux sont écartés ou s'en vont effrayés.

### 13) Méthode pour écartier ou décourager certaines entreprises par le syndic.

Si la méthode précédente n'a pas fonctionné, il reste à décourager les entreprises ou artisans qui n'ont pas encore renoncé. La meilleure méthode, c'est de les payer avec beaucoup de retard et de difficulté. Les entreprises refusent vite, ensuite, de continuer à travailler avec un tel syndic.

## III.7. Travaux ou mesures faussement obligatoires

Là encore nous allons nous contenter d'une liste indicative et non exhaustive.

La méthode des syndics et des professionnels indécents, reposent sur deux piliers :

- une utilisation (très personnelle et approximative de la loi) ;
- une intimidation du conseil syndical (« *Le conseil syndical engage sa responsabilité pénale, s'il refuse les propositions du syndic* »).

Heureusement il y a quand même des syndics qui résistent et s'indignent.

### 1) Contrats termites.

Astreignez-vous un jour à suivre un chercheur de termites dans sa quête. A noter qu'un seul de ces chasseurs sur mille (et encore) a vu un jour une termite (souvent, simplement en photo). Et demandez le texte obligeant à les chercher dans les parties communes, histoire de voir...

### 2) Peinture au plomb.

Non content d'avoir fait procéder un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) hors de prix et si possible en dehors de l'assemblée générale, certains syndics ont imaginé de signer des contrats de suivi de la dégradation des peintures au plomb. Et ça marche.

### 3) Sécurité incendie.

Sans doute le domaine où les collusions avec certaines entreprises et les abus fleurissent le plus et le mieux. La sécurité n'a pas de prix, c'est connu, mais elle a un coût. Comment parler de gestion et non d'escroquerie quand un contrat d'entretien d'extincteur coûte par an la moitié du prix de l'extincteur ?...

### 4) Plomb dans l'eau.

Sûr : à 25 microgrammes par litre (plus que dans le lait ou le vin) on risque évidemment une « **épidémie** » de crise de saturnisme.

Et pour éviter ça, quoi de mieux que des analyses hors de prix, si possible décidées en dehors de l'assemblée générale ?

### 5) Amiante.

Sans commentaire.

### 6) Électricité (mise à la terre).

Dont il faut rappeler qu'elle n'est pas obligatoire et qu'il existe des mesures de substitution.

**7) Accessibilité des personnes handicapées.**

Il est normal, n'est-ce pas, de remplacer tous les digicodes et interphones par des vidéophones.

**8) Détecteurs de fumée.**

Il n'a pas fallu un mois pour que certains inventent l'obligation.

**9) Changement des récepteurs de porte de garage.**

Une fréquence est-elle reprise par le CSA, c'est tous les récepteurs de porte de garage qu'il faut changer.

**10) Etc. Sécurité, que d'abus sont-ils commis en ton nom !**

## III.8. Gestion des contrats

Nous allons retrouver là des points déjà abordés plus haut dans l'analyse des rapports avec les entreprises et qui complètent ou confirment ce qui a déjà été dit.

### 1) Incapacité d'imposer des bons contrats (clauses non maîtrisées).

Un syndic a beaucoup de difficultés à maîtriser les différents aspects d'un contrat : les aspects techniques, juridiques, financiers, etc. D'où des contrats souvent déséquilibrés.

Un exemple : pratiquement tous les syndics professionnels ont accepté la clause de vétusté automatique dans les contrats d'ascenseurs.

A noter que certains grands groupes ont bâti des contrats « *de groupe* » mieux équilibrés. Mais comme on l'a dit plus haut, dans ce cas la copropriété se voit **imposer** ce contrat et n'a aucune marge de manœuvre. Pas forcément beaucoup mieux.

### 2) Refus de prendre en considération les sociétés proposées par le conseil syndical (exemple : FONCIA et sa charte).

Déjà vu en ce qui concerne les entreprises.

### 3) Imposition de contrats de groupe (voir plus haut).

Déjà vu également en ce qui concerne les entreprises.

### 4) Incapacité à contrôler le respect des contrats.

Il faut, en particulier, voir comment de très nombreux syndics sont dans l'incapacité de suivre les contrats de location et de relevés de compteurs d'eau ou de simples contrats de chauffage.

### 5) Incapacité à contrôler les indexations.

Pourtant, ça c'est plutôt simple. Hé bien, non, même ce contrôle n'est pratiquement jamais effectué.

### 6) Absence de renégociation des contrats à échéance (cf. arrêté NOVELLI).

Évidemment cela demande : vigilance, temps, volonté de préserver les intérêts des copropriétaires.

### 7) Absence de tenue du carnet d'entretien.

Passons... Le must étant l'absence de carnet, obligatoire depuis 2001. La cerise sur le gâteau était la facturation de la tenue du carnet qu'on ne trouvait pas quand le conseil syndical voulait le voir.

## III.9. Gestion du personnel

On ne peut pas tout savoir, non. Mais il y a des limites, quand même. Du moins il devrait. Quant à l'article 31 du décret du 17 mars 1967 sur le rôle exact du syndic en matière de gestion du personnel, il doit être écrit à l'encre invisible :

- contrats de travail où l'on découvre beaucoup d'erreurs et de clauses manquantes ;
- contrats de travail surclassant les salariés et/ou avec des tâches inutiles ou redondantes ;
- contrats de travail illégaux (travail le dimanche non autorisé) mais surpayés.

Si les syndicats géraient leur propre personnel comme ça, il y aurait la queue devant leurs cabinets pour se faire recruter !

### 1) Attribution d'avantages non conventionnels sans autorisation de l'assemblée générale.

Les syndicats aiment bien jouer au Père Noël avec l'argent des autres. C'est bien mais c'est encore mieux de respecter la loi.

### 2) Erreurs au détriment du syndicat (exemple : congés, maladie, indemnités).

Disons que dans un contrôle sur deux des feuilles de paye ou des contrats, on trouve des erreurs ayant des incidences importantes :

- cotisations payées alors qu'en sont exemptés les syndicats de copropriétaires ;
- avantages en nature des gardiens mal gérés (logement, électricité, gaz, chauffage, eau chaude, ainsi que taxe d'habitation, taxe audiovisuelle, téléphone, etc.) ;
- absence totale de compétence pour gérer les arrêts maladie ;
- indemnisation illégale de congés payés ;
- inventions illégales pour frauder le fisc (vu chez un syndic qui se vante de ne pas payer de taxe sur les salaires) ;

et on pourrait en écrire des pages...

### 3) Erreur de paye en cas de remplacement.

Des syndicats arrivent à payer les remplacements 40 à 60 % plus chers que ce qui serait possible sans léser le salarié.

### 4) Absence de gestion du personnel (gardiennage et entretien).

Le personnel de copropriétés est souvent un assistant de fait du syndic. Celui-ci répugne trop souvent à assurer une gestion rigoureuse de ce personnel qui fait une partie de son travail.

**5) Méconnaissance du droit du travail (exemple : absence de licenciement pour faute lourde, licenciements irréguliers).**

Cette méconnaissance entraîne de gros problèmes : des salariés qui restent en poste alors qu'ils devraient depuis longtemps avoir été licenciés ; d'autres au contraire licenciés sans respect du droit, ce qui coûte également très cher aux copropriétaires (jamais au syndic).

### **III.10. Gestion des assurances et des sinistres**

Là encore, ceux qui pensent que tout va bien et que nous sommes un peu excessifs vont pouvoir se faire une opinion.

#### **1) Contrat d'assurance signé avec la filiale de courtage du syndic, sans autorisation d'assemblée générale.**

Sans commentaire. Evidemment la première année le contrat peut paraître concurrentiel ; en général cela se gâte vite ou bien les copropriétaires doivent subir d'autres désagréments : sinistres non déclarés ; indemnités trop faibles ; franchises relevées, etc.

Et le contrat sera résilié en cas de changement de syndic. Et quand le nouveau syndic gère « *normalement* » ses copropriétés, c'est-à-dire en attendant tranquillement les factures, la copropriété se retrouve sans contrat.

#### **2) Refus de mise en œuvre de la concurrence entre courtiers pour les assurances.**

Si un syndic est courtier il estimera qu'il fait jouer la concurrence s'il met en concurrence deux compagnies et non deux courtiers ! Curieux n'est ce pas ?

#### **3) Changement d'assurance sans autorisation d'assemblée générale.**

L'obligation d'assurance est pourtant introduite dans les textes depuis le 19 mars 2010.

#### **4) Contractualisation d'assurance de protection juridique peu utile et truffée d'exceptions (excluant par exemple la responsabilité du syndic...).**

Très rémunérateur pour le syndic. Mais c'est tout.

#### **5) Absence de déclarations de sinistre (ou faiblesse des déclarations).**

Ça évite du travail et ça garantit que la prime n'augmente pas trop. Une assurance qui ne sert à rien. Le rêve.

Le cauchemar, c'est de vouloir comprendre comment les assureurs gèrent les sinistres et de suivre les dossiers.

#### **6) Absence de gestion des sinistres.**

Les dépenses sont passées en charge au fur et à mesure des factures ; les indemnités sont passées au fur et à mesure des encaissements, ce qui fait qu'aucun contrôle n'est possible. Personne ne sait où en est chaque dossier. Mais personne non plus ne sait ce que contient le décret comptable du 14 mars 2005 et son arrêté, donc tout va bien.

#### **7) Acceptation d'indemnités insuffisantes.**

Il ne faut pas fâcher l'assurance qui nous verse notre commission...

**8) Augmentations des primes non maîtrisées et non contrôlées.**

*« Mais si, mais si, c'est à cause de la si-nis-tra-li-té de votre immeuble ».*

**9) Acceptation de la sinistralité invoquée par l'assurance pour justifier des augmentations, ceci sans aucun contrôle.**

Quand on creuse on s'aperçoit que la sinistralité avancée est en partie illusoire. Allez savoir pourquoi...

**10) Absence de contrôle de la surface développée appliquée.**

Puisqu'on vous dit que c'est 40.000 m<sup>2</sup> ! Vous voulez qu'on facture deux heures de vacation pour mesurer ?...

**11) Facturation de la souscription d'une assurance dommage-ouvrage.**

Les honoraires pour cette souscription sont inclus soit dans les honoraires de base, soit dans les honoraires travaux. Donc les honoraires supplémentaires sont illégaux.

**12) Facturation irrégulière des déclarations de sinistres.**

En effet la déclaration des sinistres est incluse dans les honoraires de base.

## III.11. Gestion des gros travaux

Il s'agit évidemment d'un des problèmes majeurs des copropriétés.

N'oublions jamais que les réticences des copropriétaires à engager des gros travaux viennent de la méfiance à l'égard des syndic.

Méfiance justifiée si l'on en croit ce qui suit.

### 1) Facturation d'honoraires pour la préparation des dossiers de travaux présentés à l'assemblée générale.

Un vrai travail (établissement d'un cahier des charges, appel d'offres, dépouillement, etc.) mais quid d'une simple demande de devis à deux entreprises amies... ?

### 2) Absence de mise en concurrence de la maîtrise d'œuvre.

On impose un architecte-maison ; c'est quand même plus facile après.

### 3) Résolutions rédigées sous l'emprise de stupéfiants

Résolutions, en effet stupéfiantes, dans lesquelles personne ne sait quel est le budget décidé, comment il sera appelé, à quelles dates et quels seront réellement les travaux et les intervenants.

Vous n'y croyez pas ? Ne nous poussez pas, vous seriez épouvantés...

### 4) Refus de faire voter les honoraires de syndic dans une résolution à part.

On le sait : les syndic aiment bien poser quatre questions en une. C'est juste pour le bien des copropriétaires ; les assemblées générales ça coûte cher et les copropriétaires ont sommeil...

Et c'est mieux de rester dans le flou : on pourra facturer n'importe quoi et tant pis pour l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965 applicable depuis le 28 mars 2009.

### 5) Honoraires exorbitants (jusqu'à 7 % sans responsabilité de maîtrise d'œuvre).

Alors qu'un bon architecte peut prendre le même pourcentage pour un **VRAI** travail.

### 6) Vote de gros travaux avec un seul devis.

« Les entreprises ne répondent pas ; que voulez-vous que j'y fasse ? ».

**7) Vote illégal d'un mandat au conseil syndical (acquis ou passif) pour choisir l'entreprise, en cas de gros travaux.**

Vous faites voter (illégalement) un mandat (non prévu à l'ordre du jour) au conseil syndical ; ensuite il vous suffit de manipuler ce brave conseil syndical (il y a plusieurs techniques disponibles dans la panoplie du syndic, de la persuasion un peu appuyée à la corruption, mais chut !).

**8) Honoraires importants pour placement des fonds travaux, soi-disant liés à la garantie des fonds détenus.**

1,2 % pour placer des fonds à 1,4 %. Super. D'autant que le syndic ne paye pas 1 ct de prime en plus malgré ce qu'il ose dire.

**9) Fonds appelés à 100 % auprès des copropriétaires et travaux non commandés plusieurs mois après.**

Normal. Sans quoi, comment faire des produits financiers confortables ?

**10) Délégation totale à des entreprises connues du syndic.**

*« Ah ! Faire confiance ! A l'ARC, bien sur vous ne savez pas... ».*

**11) Acceptation de dépassements importants sans décision du syndicat.**

Toujours le même souci : ne pas déranger inutilement les copropriétaires. Braves syndics.

**12) Absence du syndic lors de la réception des travaux.**

On ne peut pas s'occuper des copropriétaires adhérents à l'ARC qui râlent toujours et des entreprises.

**13) Comptes « gros travaux » jamais soldés ou très tardivement.**

Là aussi, il ne faut pas restituer trop vite leur argent aux copropriétaires. Ils risqueraient de le confier à un autre syndic, les pauvres.

## **III.12. Abus dans la gestion des archives**

Et pour finir cette partie, quelques mots sur les archives dont presque aucune copropriété aujourd'hui ne peut dire qu'elle les possède **en entier**.

### **1) Imposition d'un contrat de gestion d'archives au nom du syndicat.**

La gestion des archives est une des tâches de base du syndic (article 33 du décret d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965).

### **2) Non transmission des archives au nouveau syndic.**

Surtout quand ces archives sont sensées contenir les grands livres comptables des années de gestion du syndic sortant. Mais qui se préoccupe vraiment de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ?

### **3) En cas de changement de syndic, la liste des archives n'est pas communiquée par le nouveau syndic au conseil syndical.**

Normal. D'ici à ce que le conseil syndical s'aperçoive qu'il manque la moitié des archives... et personne ne lui parlera de l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967.

### **4) Facturation de la transmission des archives.**

Illégal, mais le syndic prélève dans la trésorerie et il faut l'attaquer en justice pour récupérer 500 €...

## IV. Problèmes individuels

Cette quatrième partie sera courte et vous permet de découvrir - au-delà des problèmes collectifs qui concernent la gestion des parties communes - quelques problèmes individuels qui ne sont pas vraiment de nature à réconcilier les copropriétaires avec les syndics.

### 1) Frais de relance abusifs et illégaux.

On l'a vu : 10 à 15 € la simple relance, imputée illégalement aux débiteurs...

### 2) Coût excessif des RAR et multiplication inutile de ceux-ci.

50 € en moyenne. Trois RAR successifs chez FONCIA. Qui dit mieux ?

### 3) « États datés » très coûteux.

L'état daté est obligatoire et ne peut être rempli **QUE** par le syndic. Prendre 600 € pour une à deux heures de travail d'un comptable, cela s'appelle du vol.

Certaines mauvaises langues disent qu'il faut bien plus de temps car les comptes sont si mal tenus (comme vu plus haut) qu'il faut tout ressortir en extra-comptable pour s'y retrouver dans les travaux...

### 4) Frais en cas de sinistres d'origine privative.

Illégaux.

### 5) Facturation de la fourniture des éléments pour le Diagnostic de Performance Energétique.

70 € pour dire à chaque demande que l'immeuble a consommé 2.550.000 kWh de gaz sur les trois dernières années. Et ça, comment ça s'appelle ? Une facturation justifiée ?

### 6) Conservation illégale des sommes appartenant à un vendeur (exemple : son fonds de roulement).

C'est interdit depuis septembre 2004 mais qu'on se rassure, on garde aussi les ardoises laissées à cause des erreurs des syndics, et on ne tient absolument pas à ce que quelqu'un s'en aperçoive.

### 7) Frais de gestion des « comptes vendeurs ».

On garde l'argent des vendeurs (illégalement) ; on le place à son profit et en plus on prend de l'argent pour gagner de l'argent sur de l'argent mal acquis. Qui dit mieux ?

\*

**ARC- UNARC - mars 2011**  
**(premier cahier de doléances).**