

Tout ce que nous n'aimons pas « vraiment » chez les syndics : le début du catalogue des pratiques indésirables

On nous dit souvent à l'ARC (surtout des personnes qui habitent en pavillon ou en locatif...) : « *Mais n'êtes-vous pas un peu durs avec les syndics professionnels ? Vous savez c'est un métier difficile. Il faut faire la part des choses, etc, etc.* ».

Rassurez-vous : nous savons faire la part des choses ; nous savons aussi distinguer :

- un gestionnaire qui gère cinquante immeubles et passe son temps à courir et ses soirées à se faire eng... ;
- un dirigeant de cabinet qui est l'œil rivé sur son bilan et qui, non content de ne pas toujours donner à ses gestionnaires les moyens de faire correctement leur travail, passe son temps à inventer des nouveaux moyens pour faire plus d'argent avec moins de copropriétés.

Vous n'êtes pas convaincus ? Alors commencez à lire le catalogue des pratiques que - non pas l'ARC mais les copropriétaires en général et nos adhérents plus particulièrement - ont de plus en plus de mal à supporter chez les syndics.

NB : cette liste n'est qu'un début et pourra sans problème faire l'objet de compléments, chacun pouvant - s'il le souhaite - ajouter sa pierre noire à cet édifice (voir la fin du dossier).

Ce que nous ne supportons plus c'est, par exemple :

- Le syndic qui essaye par tous les moyens de faire voter un **CONTRAT DE TROIS ANS** (évidemment, dit-il, pour bien travailler dans une copropriété il faut avoir le temps devant soi).
- Le syndic qui fait tout pour obtenir la **DISPENSE D'UN COMPTE SÉPARÉ** (pourquoi, dit-il très hypocritement, laisser les bénéfices du placement des trésoreries des copropriétés aux seules banques ?).
- Le syndic qui essaye de placer auprès de ses copropriétés des contrats d'assurance via sa **FILIALE DE COURTAGE** (évidemment, dit-il, les primes seront moins chères...).
- Le syndic qui - au-delà des assurances - tente de faire intervenir dans ses copropriétés le maximum de **FILIALES** ou de **sociétés** dans lesquelles il a des intérêts : société de diagnostics, d'expertise ascenseurs, mais aussi de nettoyage (évidemment, dit-il, le rapport qualité-prix sera meilleur), etc.

- Le syndic qui a « **passé** » les **CONTRATS D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ** de toutes ses copropriétés à un fournisseur « **ALTERNATIF** » (y compris EDF pour le gaz et GDF pour l'électricité) sans accord de l'assemblée générale ni du conseil syndical, en prétendant qu'il fait faire une « **BONNE AFFAIRE** » à ses copropriétés (ce qui est faux).
- Le syndic qui essaye de convaincre les assemblées générales de lui laisser mandat de renégocier les contrats de prestation de service auprès de sociétés avec qu'il a signé des **CONTRATS de GROUPE** (évidemment, dit-il, ces contrats de groupe sont forcément plus avantageux, ce qui est faux).
- Le syndic qui essaye de faire le maximum de profits avec tous ses « **SERVICES** », appelés d'ailleurs du joli mot de « **CENTRE DE PROFITS** » :
 - o service contentieux (d'où une multiplication d'actes coûteux et en partie inutiles) ;
 - o service assurance (d'où des assurances insuffisantes et bon marché en apparence) ;
 - o service travaux, etc.
- Le syndic qui essaye de faire payer à la copropriété - en plus de ses honoraires - les **FRAIS DU TRAVAIL D'ARCHIVAGE** confié à un tiers (évidemment, dit-il, les archives seront mieux gérées si un professionnel s'en occupe).
- Le syndic qui essaye d'inclure en « **PRESTATIONS PARTICULIERES** » dans ses contrats un maximum de **FORFAITS** inutiles ou coûteux (Internet ; 24 h/24 ; vote électronique ; forfait administratif, etc.) facturés en plus des honoraires de base.
- Le syndic qui essaye de faire voter trois décisions distinctes en une seule question lors de l'assemblée générale en proposant des **RESOLUTIONS « TIROIR »**.
- Le syndic qui impose le vote de son **QUITUS** mais ne propose jamais de rapport de gestion écrit pour rendre compte de son travail à l'assemblée générale et proposer le vote de son quitus sur la base des éléments présentés devant l'assemblée générale.
- Le syndic qui ne porte pas à **L'ORDRE DU JOUR** les questions (pourtant arrivées par LRAR bien avant l'envoi des convocations) qui ne lui plaisent pas (mise en concurrence de son contrat de syndic ; devis de travaux moins chers que les siens...).
- Le syndic - qui ne respectant pas l'avis du CNC - maintient **LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE PENDANT LES HEURES OUVRABLES** dans ses honoraires de base, alors que l'assemblée générale se tient toujours en soirée. Il facturera évidemment l'assemblée générale hors heures ouvrables en honoraires **PARTICULIERS**, et en plus ne pensera pas une seconde à

déduire le montant des heures ouvrables payées dans le cadre du contrat de base.

- Le syndic qui lors du vote de **TRAVAUX**, continue à imposer les honoraires indiqués dans son contrat en refusant d'appliquer le nouvel article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 (introduit par la loi du 25 mars 2009) qui impose un vote spécial et spécifique des honoraires de syndic pour chaque travaux.
- Le syndic qui inclut sur le procès-verbal des réponses à des questions qui n'étaient pas à l'ordre du jour.
- Le syndic qui influence l'assemblée en disant : « **LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DOIT METTRE AUX NORMES** » (les boîtes aux lettres ou les ascenseurs, ou toute autre chose, etc.). Or il n'y a pas de normes rétroactives, sauf rares exceptions.
- Le syndic qui invoque n'importe quelle loi ou décret pour **IMPOSER DES CONTRATS « BIDONS »** [« **SUIVI DE TERMITES** », « **SUIVI PLOMB** », « **SECURITE INCENDIE** », etc.] et fait pression sur le conseil syndical en invoquant la responsabilité pénale des conseillers et des copropriétaires.
- Le syndic qui ne fait pas voter un montant précis de devis, mais un **budget** à hauteur de X euros, ce qui lui laisse le choix de faire exécuter des devis dans la limite de ce budget par les entreprises « **AMIES** ».
- Le syndic qui **IMPOSE** son avocat, son architecte et refuse les experts présentés par le conseil syndical.
- Le syndic qui fait passer en **TRAVAUX D'URGENCE** des travaux importants qui pourraient attendre.
- Le syndic qui commande des travaux courants (dont les montants sont inférieurs au seuil voté par l'assemblée générale) **SANS CONSULTER LE CONSEIL SYNDICAL**.
- Le syndic qui n'informe pas l'assemblée générale lorsqu'il a **VENDU SON CABINET** ou ses parts et endort la vigilance des copropriétaires en parlant de « **regroupement** ».
- Le syndic qui « **oublie** » de faire des **déclarations de sinistres** en disant qu'il est dangereux de déclarer trop de sinistres.

ETC. ETC. ETC. ETC.

Voilà quelques exemples ; à vous de compléter cette liste.



Merci de nous renvoyer (unarcasso@claranet.fr) votre contribution pour l'édification des copropriétaires, des « *pouvoirs publics* » et des responsables des chambres professionnelles de syndicis.

*