

Syndics professionnels : ont-ils perdu le sens du bien commun ?



20 JUIN 2022

Jean-louis Carou
Jean-michel Noé
Christophe Gauthier
Philippe Buhot

Syndics professionnels : ont-ils perdu le sens du bien commun ?

Table des matières

1	Introduction.....	4
1.1	État des lieux de la copropriété Le parc des copropriétés en France	6
1.1.1	Les résidences principales en copropriété	6
1.1.2	Occupation du parc des copropriétés	6
1.1.3	Plus de 4 syndics sur 5 sont professionnels	7
1.2	Le fonctionnement d'une copropriété	7
1.2.1	Les acteurs de la copropriété	7
1.2.2	Le syndicat de copropriété	8
1.2.3	Le syndic	8
1.2.4	Focus sur le DTG.	9
1.2.5	Administration de biens pour les particuliers	10
1.2.6	Le profil type du copropriétaire	11
1.3	Charges de copropriété	12
1.3.1	Les charges générales.....	12
1.3.2	Les charges spéciales.....	12
1.3.3	Les charges moyennes de copropriétés dans les grandes villes	12
1.3.4	Ventilation des charges annuelles de copropriété.....	13
1.4	Les travaux et leur financement.....	13
1.4.1	Les travaux de rénovation	14
1.4.2	Le financement des travaux	14
1.5	Comment les Français perçoivent-ils la copropriété ?	14
1.5.1	Niveau de satisfaction des copropriétaires	14
1.5.2	Les avantages de la copropriété : la mutualisation des coûts.....	14
1.5.3	Les inconvénients : les relations avec les autres copropriétaires	15
1.5.4	Le syndic, est-il apprécié ?.....	15
1.6	L'obésité juridique et normative	17
2	L'engrenage – la spirale infernale	19
2.1	Des tentatives de régulation qui traitent de problèmes et non l'enjeu global.....	19
2.1.1	L'activité propre aux syndics	19
2.1.2	Le besoin d'encadrer l'activité – les nouvelles obligations en vue de la transparence	19
2.1.3	L'activité de donneur d'ordre pour le compte de la copropriété	21
2.1.4	La digitalisation du métier.....	23
2.1.5	Au-delà de la loi, genèse d'une relation dégradée et amorçage d'un cycle négatif.	23
2.1.6	Conclusion	24
2.2	La réaction des syndics : « la course à la taille critique »	24
2.2.1	Plus de lots pour un même gestionnaire.....	24
2.2.2	Plus de compétences demandées aux gestionnaires.....	24
2.2.3	L'opportunité de gain lors de transaction	25
2.3	Guerre informationnelle et « l'illusion digitale » dans une société tournée vers l'individu.	25
2.3.1	L'évolution de la relation client	25
2.3.2	La Proptech.....	26
2.3.3	Les acteurs supports aux syndics bénévoles	27
2.4	Copropriétaires et résidents pris en étau entre les politiques et les syndics	29
2.4.1	La non remise en question des syndics, pourquoi une riposte si faible.....	29

2.4.2	Copropriétaires et résidents pris au piège de l'illusion de la concurrence	30
2.5	Un autre problème peu décrié, l'ASL « l'angle mort politique ».....	31
3	A l'étranger.....	33
3.1.1	Les spécificités du modèle français	33
3.1.2	A l'étranger, plus précisément	36
4	Quelques pistes de réflexion	40
4.1	Mise en place de formations techniques des gestionnaires d'immeubles.	40
4.2	La séparation des métiers.	40
4.3	Le pouvoir mal défini de maintenance de l'immeuble.....	41
4.4	Les jeux politiques.	41
5	Conclusion	42
	Annexe – Court historique de la copropriété.....	44

Introduction

La Seconde Guerre mondiale a engendré la destruction de plus de 400 000 et l'endommagement de plus de 2 millions d'immeubles. Pour faire face à la pénurie de logements, les gouvernements qui se succèdent alors lancent des politiques de grands travaux avec la construction de grands ensembles. Pour faciliter l'accès à la propriété, tant dans les zones pavillonnaires que dans les ensembles nouvellement construits, ils développent également l'accès au crédit. Les facilités accordées et l'interventionnisme de l'État permettent d'adopter un rythme de constructions neuves de plus de 300 000 unités de 1953 à 1984. La proportion de français propriétaires passe de 35% en 1954 à 62.1% en 2008 et 64% en 2020.

Lors de la campagne présidentielle de 2007, le candidat Sarkozy lance le slogan « Tous propriétaires » afin de redynamiser la politique de construction neuve. La campagne n'atteint pas le succès escompté et un essoufflement des différentes politiques du logement est alors apparu. Plus proche de nous, le nombre de permis de construire pour les immeubles stagne depuis 2019 et le début de la crise sanitaire. Cette dernière a provoqué le départ de nombre d'urbains pour la campagne, délaissant les grands immeubles des centres urbains pour des hébergements en province plus humain, remettant au goût du jour le pavillon individuel alors que Mme Wargon, ministre déléguée au logement, déclarait en octobre 2021 le non-sens écologique, économique et social de cette politique.

Le développement des grands ensembles et les évolutions techniques qui permettent la construction d'immeubles de plusieurs centaines voire milliers de lots obligent l'État à légiférer en 1965 pour donner aux copropriétés un véritable statut et améliorer les modalités de leur gestion. Ce texte sera une évolution de la loi du 28 juin 1938, loi « originelle » qui donna naissance à la fonction de syndic, qualifié « d'agent officiel » du syndicat des copropriétaires.

Il est utile de rappeler que la copropriété avait déjà connu un fort développement à la fin de la Première Guerre mondiale. Selon le rapport [Voyant](#), rédigé en 1965 en accompagnement du projet de loi fixant le statut de la copropriété, elle était apparue comme un remède aux pénuries de logement, permettant aux français de condition moyenne d'accéder à la propriété. L'union des moyens financiers de chacun des futurs acquérant permettait la construction d'un ensemble de logement sous un même bâti, là où individuellement ils n'auraient pas été en mesure de financer eux-mêmes leur propre logement. L'encadrement du développement des copropriétés, devenu bien commun partagé entre plusieurs propriétaires, s'avéra rapidement nécessaire. Cela conduisit au dépôt d'un projet de loi en 1933 et au vote de la loi le 28 juin 1938.

Générateur de revenus directs et indirects non négligeables, il s'est développé dans les années 90 un marché de la copropriété sur lequel sont présents une douzaine de grandes structures et une multitude de professionnels indépendants. La présence sur ce marché de grands cabinets immobilier adossés à des structures capitalistiques d'envergure internationale, attise la contestation du secteur associatif et concentre l'essentiel des critiques. Sur cette contestation et le développement du digital, de nouveaux acteurs ont alors émergé avec des professions de foi louables mais dont les pratiques sont à leur tour sujettes à discussion.

Le syndic, personnage devenu incontournable depuis 1938, est aujourd'hui très décrié dans la presse traditionnelle. Tout le monde connaît dans son entourage quelqu'un qui se plaint de son syndic de copropriété et ses pratiques sont régulièrement dénoncées par les associations de défense des copropriétaires. Il cristallise l'ensemble du ressenti des copropriétaires face aux problèmes rencontrés dans les copropriétés, quel que soit leurs origines et les réels responsables.

Pour tenter de trouver une explication à ce que les professionnels appellent aujourd'hui le « syndic bashing », nous dresserons dans un premier temps un portrait de la copropriété et du métier de syndic. Puis nous nous interrogerons sur le pourquoi de la situation actuelle, sur les responsabilités des différents acteurs et nous chercherons à savoir qui tire le plus grand bénéfice des actions conduites, des différentes lois promulguées, de l'encadrement toujours plus important de la profession, d'une technicité grandissante, de responsabilités à la croisée de plusieurs domaines (ingénierie, écologie, BTP, gestion de projets, relations humaines...) et comment.

Nous nous pencherons sur les évolutions du monde des syndic professionnels pour nous interroger sur l'apport à la profession des différentes lois promulguées depuis 1965 et en parallèle, sur les évolutions des grands cabinets, entrés dans un jeu capitalistique venant quelque peu brouiller les cartes. Nous mettrons en évidence l'engrenage dans lequel la profession s'est inscrite et les conséquences qui en découlent.

Au cœur de la lutte entre les syndic professionnels, et plus particulièrement les grands cabinets, et les copropriétaires se trouve une guerre de l'information qui trouve des prolongements jusque sur nos petits écrans. Nous nous interrogerons donc sur les acteurs, cibles et les messages portés.

Enfin, nous porterons un regard croisé sur ce qui se passe dans un certain nombre de pays, et tenterons d'ébaucher des solutions pour mettre fin au syndic bashing incessant.

Le périmètre de l'étude présentée ici se limitera aux principaux cabinets de syndic professionnels¹, ceux parmi les plus influents de la profession, qui concentrent d'ailleurs l'essentiel des critiques, et de leurs opposants.

¹ Il s'agit principalement de Nexity, Foncia, Loiselet & Daigremont, Orpi, Billon, Citya, Sergic, Dauchez, Square Habitat, Immo de France.

1 La copropriété

Si intuitivement tout un chacun peut appréhender ce qu'est une copropriété, il apparaît nécessaire d'apporter quelques éclairages sur ce que représente une copropriété, son écosystème, les responsabilités de chacun des acteurs et les rapports de pouvoir au sein de la copropriété et entre ces différents acteurs, souvent à l'origine des problèmes rencontrés.

1.1 État des lieux de la copropriété

Le parc des copropriétés en France

La France compte près de 10 millions (9,7 M) de logements en copropriété, sur un total de 34,8 millions (soit 28,1 % du parc de logements). Selon l'Insee, la quasi-totalité des lots en copropriétés sont des appartements (94,3 %) occupés pour près de la moitié par leurs propriétaires à titre de résidence principale.

1.1.1 Les résidences principales en copropriété

Évolution du nombre de résidences principales en copropriété

Sous l'effet des différentes politiques du logement, depuis les années 90, la part des copropriétés dans l'ensemble des résidences principales n'a cessé d'augmenter passant de 4,2 millions de logements en 1988 à 7,9 millions en 2013, soit une augmentation de 88 % en un quart de siècle. La part des résidences principales sous forme de copropriété est ainsi passée de 20% à 28% en 2013.

Ancienneté du parc des copropriétés collectives par période de construction

31 % des copropriétés dans le collectif comprennent des appartements dont le plus ancien a été construit avant la Première Guerre mondiale.

Localisation du parc de logements collectifs en copropriété

Plus de la majorité des logements collectifs en copropriété se situe au centre-ville (61 %). Les communes périphériques, quant à elles, représentent seulement 37 % des logements collectifs en copropriété car elles sont plus largement composées de quartiers pavillonnaires individuels. Les logements collectifs en copropriété sont en moyenne de 91 m² et comprennent 4 pièces.

1.1.2 Occupation du parc des copropriétés

Le parc des logements en copropriété (9,7 M) se répartit en trois statuts d'occupation :

- 4,6 millions de logements occupés par des propriétaires occupants (47 %) ;
- 2,9 millions de logements occupés par des locataires (30 %) ;
- 1,3 million de logements occupés au titre de résidences secondaires (13 %).

Le reste du parc (900 000) est constitué de logements vacants (10 %).

1.1.3 Plus de 4 syndics sur 5 sont professionnels

Plus de 4 copropriétaires interrogés sur 5 font appel à un syndic professionnel (83 %). C'est dans l'agglomération parisienne que les copropriétés font le plus appel à des syndics professionnels (92 %) ainsi que dans les agglomérations de 100 000 habitants et plus (87 %). Toutefois, on compte près d'un tiers des copropriétés (31 %) ayant opté pour un syndic bénévole dans les communes rurales et plus d'un quart (28 %) dans les agglomérations de moins de 20 000 habitants.

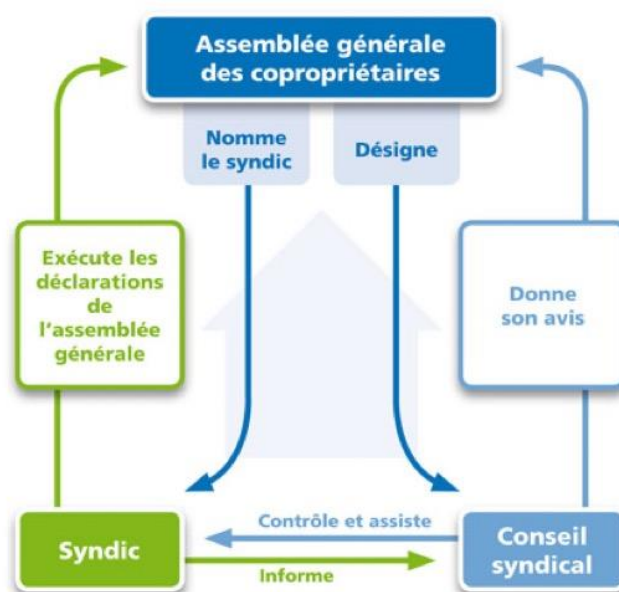
1.2 Le fonctionnement d'une copropriété

La copropriété est règlementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifié qui prévoient la mise en place d'un règlement de copropriété.

Ce document est propre à chaque copropriété. Il précise les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

1.2.1 Les acteurs de la copropriété

Le fonctionnement d'une copropriété repose sur trois groupes d'acteurs fondamentaux à sa bonne tenue :



- **Le syndicat des copropriétaires** est composé de l'ensemble des copropriétaires. Il a pour principales missions de veiller à la conservation et l'administration de l'immeuble tout en assurant la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Il se réunit au moins une fois par an en Assemblée Générale pour voter le budget, approuver les comptes, désigner le syndic, élire les membres du conseil syndical, décider des travaux d'entretien ;

- **Le conseil syndical** est composé de membres de la copropriété élus par l'Assemblée Générale. Il coordonne les relations entre les copropriétaires et le syndic, assiste et contrôle la gestion du syndic ;
- **Le syndic**, qui peut être professionnel (une société d'administration de biens) ou bénévole (composé de copropriétaires), est chargé de représenter le syndicat de copropriétaires et d'administrer les parties communes d'une copropriété. Il est désigné par le syndicat de copropriétaires lors de l'Assemblée Générale. L'administration par un syndic – bénévole ou professionnel - est obligatoire tout comme l'est son contrat.

1.2.2 Le syndicat de copropriété

La collectivité formée par l'ensemble des copropriétaires d'un même immeuble s'appelle le syndicat des copropriétaires ou syndicat de copropriété. Il est formé de plein droit **dès que l'immeuble bâti** fait l'objet d'une division en lots appartenant à des propriétaires distincts. Il est un groupement doté d'une **personnalité juridique** dans le but de représenter **l'intérêt collectif** de ses membres. Ce syndicat a la même capacité juridique qu'une société.

1.2.3 Le syndic

Le syndic, unique administrateur du syndicat, est le représentant légal du syndicat de copropriétaires.

Les missions du syndic sont multiples et peuvent être classées en deux grandes catégories : une mission d'ordre administratif et une mission d'ordre financier :

- **Gestion administrative** : Il établit et tient à jour une fiche qui regroupe les données financières relatives à la copropriété ; fait exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale ; assure la conservation de l'immeuble, son entretien, fait exécuter les travaux ; procède à l'immatriculation de la copropriété, informe les occupants des décisions de l'assemblée générale. Lorsqu'il est professionnel, le syndic doit fournir aux copropriétaires un accès en ligne et sécurisé des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots (sauf décision contraire de l'assemblée générale).
- **Gestion financière** : Dans le cadre de cette mission, le syndic doit établir le budget de la copropriété ainsi que les comptes du syndicat afin de les soumettre au vote des copropriétaires. Il doit également ouvrir un compte bancaire distinct au nom du syndicat sur lequel sont versées les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat ainsi qu'un compte sur lequel sont versées les cotisations nécessaires à la réalisation de travaux. Enfin, il organise un vote au moins tous les 3 ans pour la constitution d'une réserve spéciale destinée à l'entretien et à la conservation de l'immeuble.

Une formation continue minimale mais insuffisante.

Pour accéder à la profession de syndic, le candidat doit remplir un certain nombre de conditions légalement définies. Ce n'est qu'à condition de remplir ces critères, nécessaires à l'obtention de la carte professionnelle, qu'il pourra valablement soumettre sa candidature à la désignation. Ces deux ensembles de conditions permettent de vérifier et de préciser les finalités imposées à l'action du syndic tout comme d'en permettre la réalisation.

La durée de la formation continue est de vingt-neuf heures par an ou de quatre-vingt-sept heures au cours de trois années consécutives d'exercice. Cependant, l'exigence de formation continue ne s'applique pas aux copropriétaires qui assument la fonction de syndic bénévole.

1.2.3.1 Les pouvoirs du Syndic

Il existe 4 catégories de pouvoirs dévolus au syndic : les pouvoirs propres qu'il exerce sans autorisation préalable, les pouvoirs propres qui ne peuvent être exercés qu'après avis du conseil syndical ou autorisation préalable par l'assemblée générale, et les pouvoirs spécialement dévolus par l'assemblée générale étendant des pouvoirs propres ou conférant des pouvoirs que le syndic ne détenait pas initialement.

1.2.3.2 Les devoirs du syndic

Les syndics, comme tout mandataire, sont titulaires de devoirs et parmi ceux-là se trouvent le devoir général de conseil et d'information.

1.2.3.2.1 Responsabilité juridique du Syndic

- Assistant à la maîtrise d'ouvrage ;
- Bonne exécution des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic est alors responsable de ne pas avoir émis de réserve lors de la réception de travaux effectués qui étaient visiblement mal faits ;
- Le vote des travaux urgents ;
- Percepteur des charges ;
- Gestionnaire comptable et financier ;
- Gestionnaire administratif de l'immeuble ;
- Maître de tenue des assemblées générales ;
- Gestionnaire du personnel ;
- Responsable de l'entretien de l'immeuble ;
- Gestionnaire du contentieux de la copropriété et représentant du syndicat ;
- Mandataire et prestataire.

1.2.4 Focus sur le DTG.

Le diagnostic technique global (DTG) informe les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et permet d'envisager d'éventuels travaux. Il est obligatoire pour certaines copropriétés (nouvelle copropriété et copropriété insalubre). Si le DTG montre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses conditions de mise en œuvre.

Qui est concerné ?

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité simple de faire réaliser un DTG mais elle n'y est pas obligée.

Le DTG est obligatoire pour un immeuble de plus de 10 ans qui fait l'objet d'une mise en copropriété. C'est le cas lorsqu'un immeuble est nouvellement divisé en plusieurs lot privatifs et communs. Il est également obligatoire pour un immeuble qui fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et pour lequel l'administration demande au syndic de copropriété de le lui produire.

Manque de DTG.

Moins de 10% des immeubles en copropriété ont réalisé un DTG. Cela pose un vrai problème pour les acheteurs d'autant que le DTG comporte :

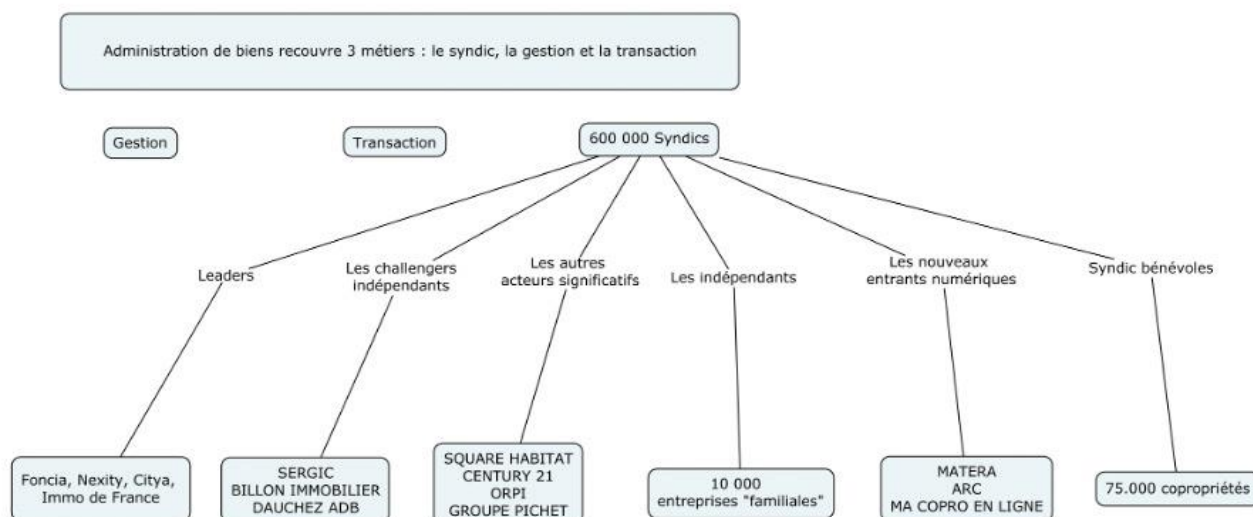
- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimonial de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par la Loi ;
- Une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ce qui devrait t'être menée dans les 10 prochaines années.

On comprend pourquoi seulement 10 % des immeubles ont élaboré un DTG. Les réticences de nombreux acteurs, dont les architectes, à l'élaboration d'un DTG, sont nombreuses.

Il pose également le problème d'une survenance soudaine d'une information meilleure. Ceux qui ont acheté en l'absence de DTG ne souhaitent évidemment pas que soudainement, des informations nouvelles abondantes soient données lorsqu'ils voudront vendre. Cette transparence nouvelle ferait baisser le prix des lots au grand dam des copropriétaires antérieurement non-informés.

1.2.5 Administration de biens pour les particuliers

Le secteur de l'administration de biens regroupe les métiers de la gérance locative pour le compte de propriétaires, la gestion de syndic de copropriété et également la transaction (location et ventes de biens).



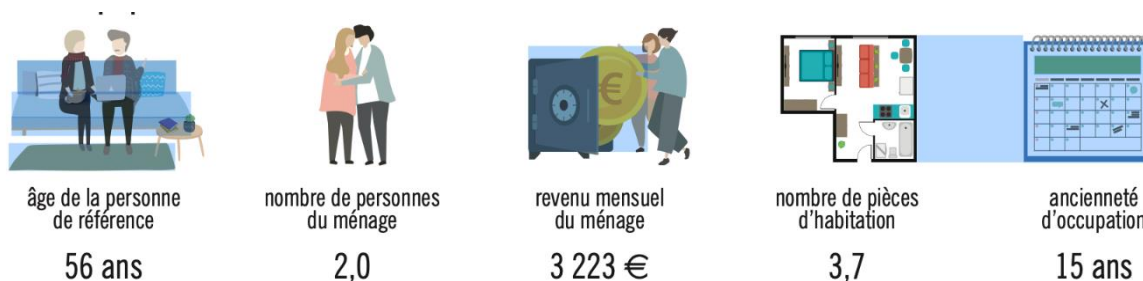
Plus de 12 000 sociétés sont titulaires de la carte professionnelle délivrée par les préfetures pour une durée de dix ans.

Le marché reste très éclaté puisque la moitié des acteurs sont encore des indépendants, n'appartenant à aucune chambre professionnelle (FNAIM,² CNAB, CSAB ou UNIS). Mais quelques puissants groupes immobiliers aux activités diverses et complémentaires se sont constitués au cours des dernières années, en rachetant des petits cabinets.

FONCIA domine le marché avec 950 000 lots gérés en copropriété à fin 2007 (soit 32 % de son chiffre d'affaires). Il est talonné par Nexity (ex Lamy Gestrim), premier administrateur de biens en Ile-de-France et un parc total dans l'Hexagone de 720 000 lots, ou Urbania & Adyal (groupe Vendôme Rome, intégré à Citya), avec 450 000 lots. À eux deux, Foncia et Nexity revendiquent un quart du marché francilien.

Si plusieurs grands groupes familiaux s'imposent dans le top 10 des syndics en France, comme Loiselet & Daigremont ou Tagerim (100 000 lots chacun), les plus gros opérateurs sont récemment passés dans le giron de groupes bancaires. Depuis 2007, les Banques populaires détiennent 61 % de Foncia, alors que Lamy-Gestrim est devenu filiale du pôle immobilier -Nexity-Groupe Caisse d'épargne.

1.2.6 Le profil type du copropriétaire



Source : ANIL – Les logements en copropriété – mai 2010

² FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier – CNAB : Confédération Nationale des Administrateurs de Biens – CSAB : Conseil supérieur de l'administration de biens – UNIS : Union des Syndicats de l'Immobilier.

1.3 Charges de copropriété

Les charges permettent de faire face à l'ensemble des dépenses courantes : entretien, assurance de l'immeuble, honoraires du syndic, électricité des parties communes, chauffage, eau chaude. Pour ce faire, un budget prévisionnel pour l'année est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical puis validé lors de l'Assemblée Générale par l'ensemble des copropriétaires. Le paiement trimestriel des charges est favorisé (80 % — Source ENL 2006, Insee).

1.3.1 Les charges générales

Les charges générales concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (éclairage de l'entrée, digicode, nettoyage de l'immeuble...). Tous les copropriétaires participent à ces charges à hauteur de la part que représente leur lot dans la copropriété (les tantièmes de charges).

1.3.2 Les charges spéciales

Les charges spéciales concernent les services collectifs et les équipements communs. Elles sont payées par les seuls copropriétaires qui ont l'utilité de ces services et équipements. Pour exemple, dans un même immeuble, un copropriétaire au RDC ne payera pas de charge sur le fonctionnement et l'entretien de l'ascenseur, contrairement à un copropriétaire habitant au 5e étage.

En moyenne, les copropriétaires déclarent consacrer 12 % de leur revenu aux charges de copropriété. Ce sont les propriétaires d'un logement de 90 m² et plus qui consacrent la plus grande part de revenus aux charges de copropriété. Que la copropriété soit située dans l'agglomération parisienne ou en province, la part de revenus consacrée aux charges de copropriété est identique autour de 12%.

1.3.3 Les charges moyennes de copropriétés dans les grandes villes

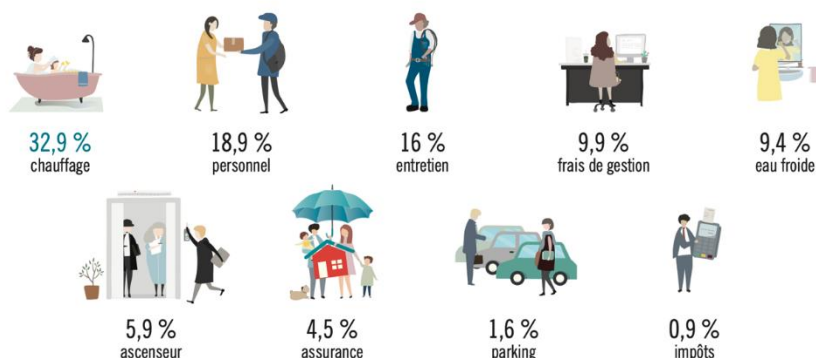
Paris affiche les charges de copropriété les plus élevées de la métropole soit 38 euros par m² et par an. C'est dans l'Ouest de la France que les charges sont les moins onéreuses (19 euros par m² et par an à Nantes et Bordeaux, 20 euros à Toulouse).



Source : MeilleureCopro 2018

1.3.4 Ventilation des charges annuelles de copropriété

Deux tiers des dépenses annuelles en copropriété concernent les frais de chauffage, de personnel (gardien, ménage...) et d'entretien.



Source : Observatoire des charges de copropriété – ARC/UNARC, 2012. Retraitement Crédit Foncier

1.4 Les travaux et leur financement

Afin de conserver la copropriété en bon état, des travaux d'entretien et de rénovation doivent régulièrement être effectués.

Les travaux sur les parties communes (ravalement de façades, isolation de la toiture...) et les équipements collectifs (ascenseur, installation d'une climatisation...) doivent être validés par les copropriétaires réunis en Assemblée Générale. Le syndic joint à la convocation de l'Assemblée Générale les documents nécessaires (devis, tableau comparatif) pour aider les copropriétaires dans leur prise de décision. Une fois le prestataire choisi, le syndic se charge de signer le devis et de suivre le bon déroulement des travaux.

1.4.1 Les travaux de rénovation

Plus de la moitié des copropriétaires réalisera des travaux de rénovation dans les prochaines années. 51 % des copropriétaires interrogés estiment que leur copropriété réalisera d'importants travaux de rénovation dans le futur, dont 29 % à court et moyen terme (d'ici 1 à 3 ans) et 22 % à long terme (dans 4 ans ou plus). Les travaux importants à venir sont plus nombreux en région parisienne (61 %) qu'en province (47 %).

On constate également que plus la commune est petite, moins les projets de travaux importants sont nombreux. 42 % des personnes interrogées résidant dans des communes rurales ont projets importants de travaux dans leur copropriété, contre 60 % pour ceux vivant dans l'agglomération parisienne.

1.4.2 Le financement des travaux

21 % des copropriétaires déclarent avoir eu recours au crédit pour payer leurs derniers travaux de rénovation

Interrogés sur la manière dont les copropriétaires ont financé leurs derniers travaux de rénovation importants, 74 % d'entre eux déclarent les avoir payés comptant, 21 % à crédit et 2 % grâce à des aides de l'État (comme l'Éco-Prêt à Taux Zéro). L'utilisation du crédit diminue avec l'Age, de 32 % chez les 25-34 ans à 14 % chez les 65 ans et plus.

1.5 Comment les Français perçoivent-ils la copropriété ?

1.5.1 Niveau de satisfaction des copropriétaires

7 copropriétaires sur 10 sont satisfaits de leur copropriété

71 % des copropriétaires interrogés déclarent être d'une manière générale satisfaits d'être en copropriété. Seuls 15 %, d'entre eux, se disent très satisfaits, contre 56 % assez satisfaits. À l'inverse, 28 % des copropriétaires déclarent ne pas être satisfaits. Ce sont les personnes de plus de 50 ans qui sont les plus satisfaites de la vie en copropriété (74 %). Le niveau de satisfaction varie selon les enquêtes. Il oscille cependant entre 50 et 70%. Chacune des parties utilisent alors ces statistiques selon le message qu'elles veulent porter.

75 % des personnes vivants en copropriétés dans une commune rurale sont satisfaites

La copropriété est plébiscitée partout en France : pour 75 % des personnes interrogées vivant en copropriété dans une commune rurale comme pour 73 % des copropriétaires de l'agglomération parisienne.

1.5.2 Les avantages de la copropriété : la mutualisation des coûts

Les avantages de vivre en copropriété sont multiples :

- 56 % des personnes interrogées apprécient le fait de partager les charges de gestion courante ;
- 54 % sont intéressés par la mutualisation des coûts pour la réalisation des travaux exceptionnels onéreux ;

- 38 % aiment avoir la possibilité de participer aux prises de décision sur la gestion et l'entretien ;
- 16 % apprécient d'avoir des voisins ;
- 15 % ne trouvent aucun avantage à la vie en copropriété.

Cette satisfaction vis-à-vis de la mutualisation des coûts rejoint les points évoqués par le rapporteur Voyant en 1965, lorsqu'il rappelle les arguments utilisés pour mettre en avant la copropriété, à savoir la mutualisation des moyens financiers pour chacune des parties.

1.5.3 Les inconvénients : les relations avec les autres copropriétaires

Bien que majoritairement satisfaits de leur copropriété, les répondants évoquent différents inconvénients :

- 49 % trouvent difficiles d'obtenir un consensus avec les autres copropriétaires ;
- 42 % sont dérangés par des nuisances de voisinage ;
- 37 % n'apprécient pas l'obligation de se conformer aux règles communes ;
- 32 % trouvent que la gestion de la copropriété est lourde ;
- 10 % des copropriétaires interrogés ne voient aucun inconvénient.

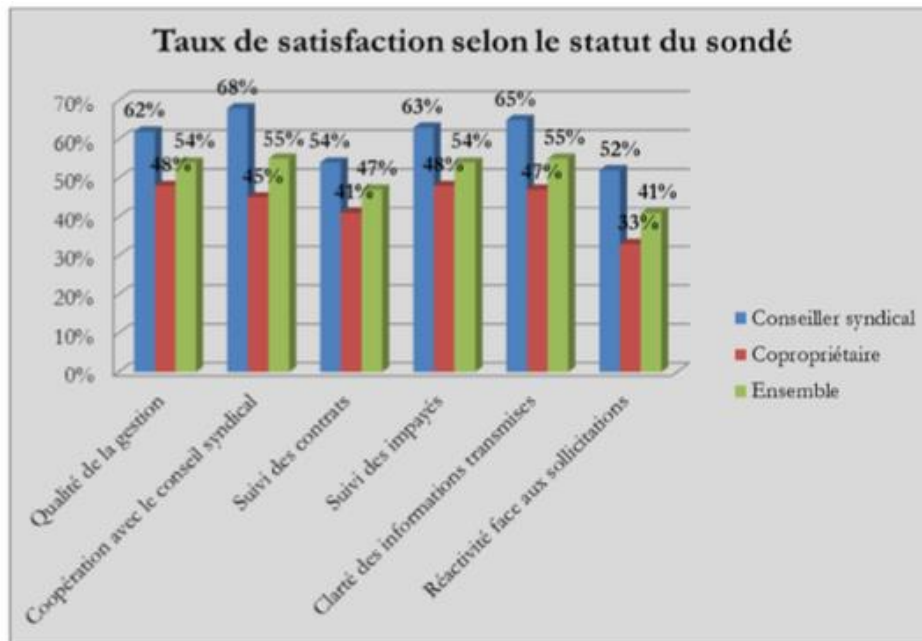
1.5.4 Le syndic, est-il apprécié ?

Le degré de satisfaction des copropriétaires vis-à-vis de leur syndic est régulièrement évalué par chacune des parties. Les études et sondages ainsi réalisés donnent des résultats contradictoires, reflétant les axes de communication des commanditaires. Prenons deux exemples, une première enquête réalisée en octobre 2016 par la FNAIM auprès d'un panel de sondage de 4 251 personnes en France, et une seconde réalisée par la CLCV³, auprès de 2045 Conseils Syndicaux et copropriétaires. La FNAIM estime dans son enquête que 80,3% des copropriétaires sont globalement satisfaits ou très satisfaits de leur syndic, quand CLCV n'en recense que 47%. Les différences de méthode et peut-être de sélection des personnes interrogées du panel peuvent expliquer cet écart d'appréciation de 33 points.

Dans l'enquête de CLCV de 2017, il est à souligner que les critères d'évaluation du syndic ne sont pas pondérés, chaque item ayant le même poids dans la note globale, aboutissant à une majorité de 51% de copropriétaires globalement insatisfaits. Ces résultats sont loin d'être un satisfecit, toutefois, l'appréciation par les membres de conseil syndical sur leur syndic est nettement plus favorable que la moyenne des copropriétaires, comme le montre le graphe ci-dessous⁴.

³ CLCV : Consommation, Logement, Cadre de Vie

⁴ Cette appréciation se retrouve dans l'enquête CLCV sur les copropriétaires et les syndics de 2021).



Appréciés, mais ... !

Le gestionnaire invisible...

Il est clair que la charge de travail des gestionnaires, notamment administrative sans valeur ajoutée, ne leur laisse pas suffisamment de temps pour se déplacer et « prendre régulièrement le pouls » des immeubles dont ils assurent la gestion. La seule rencontre annuelle en Assemblée Générale ne suffit pas à créer du relationnel et de la confiance avec les copropriétaires. C'est au contraire le moment pour les copropriétaires, rarement satisfaits, de s'exprimer publiquement. Il convient par ailleurs de souligner que l'appréciation des copropriétaires est meilleure si leur syndic est « indépendant », avec des taux de satisfaction en moyenne de 5 points supérieurs à la moyenne.

Tous soulignent l'importance de la relation personnelle, visuelle, entre le gestionnaire et les copropriétaires. Dans un premier temps, cette charge de travail peut conduire le gestionnaire à espacer ses visites, n'ayant pas suffisamment de temps, puis, par lassitude, à quitter leur entreprise. Ainsi, la relation client n'a pas le temps de s'installer. Nos interlocuteurs indépendants revendiquent quant à eux de connaître personnellement bon nombre de copropriétaires depuis des dizaines d'années, leur répondre personnellement au téléphone, de se déplacer eux-mêmes en AG. Cette même insatisfaction avait déjà été constatée dans les précédentes études réalisées par CLCV – Notre temps de 2012 et 2014. Voici donc une pondération qui altère fortement l'opinion des copropriétaires sur leur syndic et qu'il convient de comprendre.

Le phénomène du « gestionnaire invisible ».

Les syndicats doivent faire face au syndrome du « gestionnaire invisible », qui veut qu'il soit « invisible » quand tout va bien, et rendu responsable ou coupable de tout incident quand tout va mal (CHAO Adrien, CELIER Augustin, « Syndic de copro - Comprendre les nouvelles attentes, prendre les devants avec le digital – Uptime - 2018).

Les auteurs ont interrogé Nicolas Faussurier, Directeur de l'intégration digitale chez Oralix, qui explique que « Le gros défaut de notre métier, c'est que le client ne connaît que le gestionnaire, ce qui en fait

le point central de toutes les conversations. En 2011, j'ai étudié la correspondance d'un gestionnaire, et je me suis rendu compte qu'il recevait en moyenne 150 mails par jour... ».

La quantité d'informations à traiter par un gestionnaire de copropriété est donc considérable. Le gestionnaire est devenu un travailleur de l'ombre, qui ne dispose pas du temps et des outils suffisants pour à la fois traiter les incidents qui interviennent sur les immeubles qu'il gère et répondre aux attentes de copropriétaires « hyperconnectés » qui souhaitent être informés en quasi-temps réel.

Les dirigeants des professionnels rencontrés confirment unanimement que l'avènement des courriels a radicalement changé la relation-clients. Au début des années 2000, les échanges de courriers ou téléphoniques ont laissé place à des échanges de courriers électroniques, avec de multiples destinataires en copie.

Ne pouvant concilier l'exercice concret de ses responsabilités avec le besoin d'information des copropriétaires, n'ayant ni le temps, ni forcément les compétences en communication ad hoc, les relances s'enchainent et viennent augmenter le degré d'insatisfaction des copropriétaires. Le travail est pourtant fait, mais les copropriétaires n'en ont pas conscience.

Autrement dit, il existe un écart important de perception entre le travail réellement fourni par les gestionnaires et la valeur ajoutée perçue par les copropriétaires. Ces constatations sont parfaitement cohérentes avec les conclusions de l'étude CLCV – Notre temps.

Dans ce contexte, il apparaît que l'organisation immuable des syndicats indépendants, avec des gestionnaires, des assistants gestionnaires, des comptables ne suffit plus pour satisfaire les copropriétaires. Mais, le contrat unique, la concurrence réelle entre acteurs et le contexte économique des copropriétaires ne leur permet pas d'augmenter leurs honoraires pour étoffer davantage leurs équipes et fluidifier l'information.

1.6 L'obésité juridique et normative

On observe une obésité juridique et réglementaire depuis la création du « syndicat » par la loi du 28-30 juin 1938 qui donne un premier statut de la copropriété pour les immeubles divisés par appartements et sa mise à jour par la loi de 1965, qui introduit des changements profonds dans le droit des copropriétés avec l'introduction de la « copropriété » et la reconnaissance officielle de la personnalité juridique du syndicat. Depuis, plus de douze lois « organisent ou complexifient » l'organisation et la vie d'une copropriété.

A cette inflation normative s'ajoute une complexité accrue des textes avec parfois un luxe de détails, une source de complication pour les copropriétaires qui peuvent entraîner des difficultés d'interprétation et se traduire par des contradictions.

Obésité juridique évanescence dans laquelle le « syndicat » peut ne plus exister du jour où les lots se retrouveraient regroupés entre une même main. L'acheteur de tous les lots ne serait pas forcément responsable des erreurs éventuellement commises par le syndicat des copropriétaires qui existait antérieurement et qui doit donc être liquidé...

Obésité juridique très française :

Dans le rapport 2022 du Secrétariat Général du Gouvernement⁵ qui vient d'être publié et qui analyse les données de Légifrance, on comptait un peu plus de 215 000 articles législatifs et réglementaires en 2002, nous en comptons maintenant plus de 332 000 articles en 2021. Soit une augmentation d'environ 50%...

En nombre de mots, c'est encore plus impressionnant : on passe de 22,67 millions de mots à 42,45 millions de mots en 2021, une hausse de 87,3% !

Les trois facteurs de l'obésité juridique sont :

1. Des facteurs sociologiques, techniques et administratifs : progrès technique, mondialisation, ouverture à la concurrence, demande de normes en matière de sécurité, de santé, d'environnement, spécialisation des producteurs de normes
2. Des facteurs politiques et médiatiques : instantanéité de la réponse normative à un événement médiatique, visibilité de la norme, force symbolique de la loi...
3. Des facteurs juridiques et institutionnels : multiplication des normes de référence internationales et européennes, auto-alimentation de la production normative par processus de modification, d'application, d'interprétation

A cela il convient d'ajouter que la profession de syndic est transversale et impactée par plusieurs domaines dont celui de l'urbanisme, de l'écologie et de l'environnement, de la construction, de la sécurité des personnes. L'éventail des connaissances à maîtriser s'élargit tout en devenant plus technique. Les lois et textes réglementaires successifs peuvent se contredire, bloquer toute action et permettre des contestations sans fins.

Cette obésité contre-productive ne facilite pas la tâche des syndics au quotidien.

⁵ « Indicateurs de suivi de l'activité normative », édition 2022, publié par le Secrétariat Général du Gouvernement.

2 L'engrenage – la spirale infernale

2.1 Des tentatives de régulation qui traitent de problèmes et non l'enjeu global

Le métier de syndic a fait l'objet de multiples tentatives de régulations par l'état. L'un des axes de réforme est la transparence et la standardisation. Transparence et standardisation s'opèrent par le contrat type, qui détaille plus précisément les opérations de gestion dont le syndic est responsable.

La transparence est notamment demandée sur la fonction gestion comptable, mais cette dernière ne représente qu'une facette, alors que 90 % des opérations que mène un syndic consiste à gérer de la sous-traitance.

La transparence se trouve renforcée à travers la loi ALUR, qui exige au travers de diagnostics de donner une bonne compréhension de l'état de leur patrimoine aux copropriétaires.

2.1.1 L'activité propre aux syndics – le besoin d'encadrer l'activité – le contrat type de gestion

Le syndic maîtrise en interne 10% de son activité : il s'agit de la partie administrative et comptable. Sur le plan comptable, le syndic a pour mission la collecte des cotisations annuelles décidées pour le budget de l'année (par le biais d'appel de fond aux prés de copropriétaires) et l'imputation des dépenses par lot. Il s'agit d'opérations de gestion. En plus de collecter les fonds, le syndic se charge de l'organisation des réunions de copropriétés, l'établissement de l'ordre du jour et la tenue des comptes. La bonne connaissance technique du bâtiment est un point essentiel pour présenter un ordre du jour pertinent.

Le contrat type spécifie que les opérations de gestion font l'objet d'un forfait (article 7) qui couvre l'ensemble des prestations, sauf celles explicitement mentionnées en annexe. Lors de mise en concurrence de plusieurs syndics, l'assemblée générale peut décider de revoir à la baisse les tâches du syndic, et donc d'en réduire la prestation en matière de tenue des comptes (par exemple : pas d'obligation d'avoir un compte unique par syndic, ou bien de ne pas rendre accessible les comptes de la copropriété en ligne).

Le contrat type clarifie les tâches de gestion et englobe ces dernières dans un forfait. Si une tâche nécessite plusieurs interventions, le montant facturé aux copropriétaires ne changera pas. La majeure partie du temps du syndic consiste donc à faire exécuter des prestations de maintenance pour le compte de copropriétaires et à contrôler leur bonne exécution. Mais quel que soit le temps passé par ce dernier, il sera facturé à l'identique. Le forfait, avantage apparent pour les copropriétaires, encourage le service à minima de la part des syndics, et devient le point de départ d'une dégradation des relations.

A noter qu'en moyenne, les frais de gestion représentent environ 15% des charges du copropriété. Pourcentage que la loi ALUR s'est efforcée de faire baisser.

2.1.2 Le besoin d'encadrer l'activité – les nouvelles obligations en vue de la transparence

La loi ALUR comporte 128 fois le mot « syndic ». Elle précise ses responsabilités de la manière suivante :

- L'immatriculation : indiquer le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;
- Etablissement de la fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti, dont le contenu est défini par décret ;
- Mise à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

...Soit une meilleure information des acquéreurs.

De plus, le syndic doit :

- Informer les occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale,
- Proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un *accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés* relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, (sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi) ;
- Ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues.

Il s'agit là de plus de transparence et d'un accès à l'information. La loi ALUR va encore plus loin avec le contrat type.

Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État . En cas de travaux, la rémunération du syndic est fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée. Il doit être exprimée en **pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif** selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

La loi ALUR veut également prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Elle prévoit la constitution d'un fonds de travaux pour faire face aux dépenses résultantes :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- Des travaux décidés par l'assemblée générale.

Le fond de travaux est évalué sur la base du DTG diagnostic technique global

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

En cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (l'assemblée générale peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux).

L'objectif du fond de travaux est bien l'entretien, la conservation et l'amélioration des immeubles relevant du statut de la copropriété.

Enfin, si le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Le DTG (diagnostic technique global) a pour objet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. Il comprend :

- L'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- La situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Et plus particulièrement, un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble (DPE).

Le DTG fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

2.1.3 L'activité de donneur d'ordre pour le compte de la copropriété

Comme expliqué plus haut, le métier de syndic consiste à faire exécuter des prestations pour le compte d'un ensemble de copropriétaires, soumis à l'approbation en assemblée générale lors de l'élaboration du budget prévisionnel. Ce budget prévisionnel répond à l'entretien du patrimoine commun.

« Les charges communes générales ».

Il s'agit du nettoyage de l'immeuble, l'éclairage des parties communes, le ravalement, les frais d'accès à l'immeuble (interphone, digicode), mais aussi les assurances de la copropriété, les honoraires du syndic (le forfait) et les consommations d'eau et d'électricité des parties communes.

On y ajoute les **charges spéciales** qui concernent les frais de fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs comme par exemples, l'ascenseur, le chauffage collectif. Toutes ces charges sont inscrites dans le budget prévisionnel. Leur exécution ou non est visible.

La mission du syndic consiste (avec le montant alloué dans le budget prévisionnel) à faire exécuter toutes les prestations au contrat. C'est sur ce point que le conflit naît par la confusion entre l'obligation de moyen et l'obligation de résultat. Le syndic s'efforce de faire exécuter les contrats à partir du forfait convenu.

2.1.3.1 Les prestations visibles

Le ménage

Un syndic de quartier peut-il faire le poids pour exiger un niveau de service irréprochable, face à une société de ménage dont le chiffre d'affaires est parfois 10 fois plus élevé (dont le taux de rentabilité est bien supérieur au métier de syndic). Autre point illusoire qu'une loi peut difficilement régler : le comportement des occupants.

L'ascenseur

Si le ménage n'a pas forcément de caractère urgent, la réparation de l'ascenseur est rapidement émotionnelle pour les habitants des étages élevés. Une fois de plus, le syndic aura très peu de pouvoir pour « faire exécuter » le contrat (la maintenance) en cas de retard du prestataire. A cela, s'ajoute la perte de mémoire collective des copropriétaires : tous contrats de maintenance stipulent le délai d'intervention, plus ce dernier est rapide, plus le coût est élevé. Les copropriétaires sont-ils prêts à payer dans une spirale qui tire toutes les prestations à minima ?

La sécurité du bâtiment

La sécurité du bâtiment est le troisième élément qui contribue à l'insatisfaction général « facteur clef du consensus de tous les occupants » : le délai de réparation trop long pour la serrure de la porte d'entrée. Pour cette opération de maintenance, qui fait partie du forfait, le syndic doit : identifier le problème, faire chiffrer la réparation. Si le montant dépasse le seuil autorisé, il doit recevoir plusieurs devis et les soumettre pour approbation au conseil syndical. Ensuite, le syndic pourra lancer l'opération de réparation. Bien entendu, sous réserve qu'un budget pour traiter ce type d'imprévu soit disponible. Ce dernier exemple présente bien le décalage entre l'attente des copropriétaires en matière de service et les moyens d'actions du syndic.

Se pose la question du caractère urgent et des marges de manœuvre du syndic. En cas de caractère urgent, le syndic peut engager des travaux, dès lors qu'un fonds de travaux est disponible.

2.1.3.2 Le déni de l'invisible

La loi ALUR souhaite mettre en avant les autres travaux de maintenance à moyen /long terme nécessaires à l'entretien général du patrimoine. Ils sont regroupés dans la liste des travaux « hors budget prévisionnel », fixée par décret et qui regroupe actuellement :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ;
- Les travaux qui portent sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques comme les diagnostics et les consultations ;
- Et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de la copropriété.

Ces travaux sont essentiels au maintien en l'état du patrimoine. Pour favoriser les prises de conscience, la loi ALUR instaure le DTG (Diagnostic technique Global) en vue de l'entretien, la conservation et l'amélioration des immeubles .

Le rôle du syndic est de communiquer sur le DTG. En revanche, la loi ALUR rend obligatoire la consultation des copropriétaires sur leur volonté de réaliser le DTG.

Les modalités d'application de la loi ALUR permettait à l'essentiel du parc d'échapper au DTG (99% environ). Pour remédier à cela, la loi ALUR est complétée en août 2021 par l'article 171 de la loi n°2021-1104. Les copropriétés de plus de 15 ans devront élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT).

La lutte contre Le dérèglement climatique est en partie à l'origine de cette loi. Il s'agit d'éviter la dégradation des immeubles tout en « facilitant la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété et favoriser l'entretien des parcs d'immeubles vieillissant nécessitant de lourds investissements ».

Ces dispositions entreront progressivement en vigueur aux dates suivantes : Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ; Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux

cents et le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

L'action de l'état : La vraie fausse bonne nouvelle de l'agence national de l'habitat ANHA. Face à une obligation de rénover le patrimoine, l'ANAH communique en 2019 (+65% de logement rénové en 2019 vs.2018), ce qui porte à 155 000 logements rénovés. (Chiffre clés ANAH 2019). En rapport avec un parc de 34 millions de logement, ça représente moins de 0.5% du parc, alors que les 2/3 a été construit avant 1993 (Ministère de la Transition écologique - Agence Nationale de l'Habitat - 30/06/2021).

2.1.4 La digitalisation du métier

Les obligations de la loi ALUR en matière de digitalisation requièrent des investissements avec la mise en place de l'extranet. Le syndic doit mettre en ligne (sur un espace sécurisé) une liste de documents à laquelle chaque copropriétaire peut avoir accès. (Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété). On y trouve par exemple : le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, la dernière fiche synthétique de la copropriété, le carnet d'entretien de l'immeuble, les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité, les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité, etc.

Les grands groupes de syndic peuvent mettre en place ce système via leur service informatique à partir d'un plan d'investissement. Pour les cabinets plus petits, ils doivent faire appel à un prestataire de service informatique extérieur. Il s'agit d'une augmentation des coûts de gestion, par le transfert d'activité vers les sociétés de service informatique. On verra un peu plus bas que des solutions de gestion de relation client sont mise au point, mais on peut difficilement imaginer une loi qui rendrait obligatoire de rendre compte. C'est aux syndicats de s'organiser pour déployer les meilleures solutions technologiques à la mise en avant du service rendu.

2.1.5 Au-delà de la loi, l'attitude en question des syndicats, genèse d'une relation dégradée et amorçage d'un cycle négatif.

Cause « excuse » souvent énoncée par les syndicats : « nous n'avons pas les moyens d'agir, les copropriétaires ne sont pas à jours de leurs cotisations, ne participent pas aux Assemblées générales ». Il s'agit alors d'identifier les causes racines du non-paiement des appels de fonds. Les raisons régulièrement évoquées sont l'absence de service rendu dans l'entretien, dans le ménage des parties communes, dans l'entretien des espaces verts, c'est-à-dire tout ce qui est visible aux yeux des copropriétaires. Incapable ou peu soucieux du suivi de la qualité des prestations, le syndic sème le terreau de l'insatisfaction, ouvrant la porte à des problèmes de trésorerie. Sans trésorerie, il est alors difficile de renouveler les contrats d'entretien l'année suivante. On en vient à des copropriétés mal entretenues, sans trésorerie. Ceux des propriétaires qui le peuvent s'en iront, les autres resteront. La valeur du patrimoine sera forcément dégradée, au détriment des habitants et des propriétaires. C'est là le reproche fait au syndic : faillir à sa mission de conservation du patrimoine.

La loi ALUR est censée stopper cette spirale, en rendant obligatoire la transparence et l'obligation de maintenir un bâtiment en règle face à ces nouvelles réglementations (en particulier DPE, DTG)

2.1.6 Conclusion

Partant d'une bonne intention, la 18^{ème} réforme a réduit les marges de manœuvre des syndics. Comment bien gérer un ensemble de patrimoine, dont 90% des actions sont sous traitées ? La loi ALUR ne donne pas plus de moyen d'action au syndic pour faire exécuter les prestations, et ce serait illusoire d'espérer le contraire. Le contrat type, partie d'une bonne intention, vient appauvrir la profession sans tenir compte des investissements nécessaires pour améliorer la relation client.

Les exigences de transparence avec les diagnostics DTG et DPE sont aussi des outils partant d'une bonne intention qui consiste à maintenir le bien commun. La loi ALUR clarifie avec des outils les méthodes et diagnostic pour évaluer le patrimoine et rendre certaines améliorations obligatoires. Le syndic reste le messenger et la décision « de faire » est entre les mains des copropriétaires.

Les propriétaires fonciers avisés (qui ont leur propre structure « syndic ») se sont délaissés des biens aux performances énergétiques médiocres, transférant ainsi la responsabilité et les coûts de rénovation aux primo-accédants.

La loi Alur a alimenté l'engrenage de l'insatisfaction et l'appauvrissement de la profession des syndics. En parallèle, elle a entraîné l'accélération du désengagement des propriétaires foncier des copropriétés dont le coût de rénovation est très élevé. Cela laisse les petits copropriétaires bailleurs dans l'obligation de faire. Elle est passée à côté de l'objectif fondamental de maintien de tout le patrimoine.

2.2 La réaction des syndics : « la course à la taille critique »

Les syndics ont en gestion beaucoup d'argent pour maintenir en état un patrimoine. Leurs revenus en vue de mener à bien leur mission est amoindrie avec la loi ALUR, qui ne leur donne plus vraiment de moyens légaux pour réussir leur mission.

2.2.1 Plus de lots pour un même gestionnaire

Afin de couvrir les frais fixes, d'amortir les coûts de la digitalisation, les syndics augmentent leur taille critique depuis une quinzaine d'année. Il s'agit de gérer un plus grand nombre de lot avec une même surface administrative, soit sans augmenter la masse salariale.

La conséquence d'un plus grand nombre de lots pour un même gestionnaire va dans le sens contraire de la connaissance et de la gestion du patrimoine. En plus de la perte de proximité, comment anticiper les problèmes si aucun suivi n'est organisé ? Il n'est pas rare qu'un gestionnaire ne soit pas allé sur site pendant de nombreuses années. Ce fait est tellement fréquent que certains syndics mettent en avant le nombre de visites qu'ils s'engagent à faire sur une période donnée.

Les gestionnaires les plus impliqués sont surchargés de travail et finissent par abandonner. Ce turnover vient à nouveau augmenter la méconnaissance des dossiers et donc l'insatisfaction.

2.2.2 Plus de compétences demandées aux gestionnaires

Enfin, les compétences demandées aux gestionnaires n'ont cessé d'augmenter. Il s'agit de compétences techniques et juridiques qui nécessitent des formations régulières. Une fois de plus, pour s'entourer d'experts dans des domaines bien précis, c'est très difficile pour les syndics de taille moyenne, (voir petite) qui n'ont pas une fois de plus la taille critique pour s'entourer d'experts.

Autre effet ciseau qui va dans le sens de la course à la taille critique, écartant les syndics de quartier : la proposition de service annexes. Avec comme intention d'améliorer le quotidien et le bien-être des copropriétaires (et des locataires), cette extension de service pilotée par le syndic laisse la place aux plus grands syndics.

Par exemple, il s'agit de proposer la mise en place d'une conciergerie, d'un service de gardiennage, de baby-sitting, de pet-sitting⁶. Les plus grands syndics sont en mesure de proposer ces services facultatifs qui sont plus difficiles, voire impossible à mettre en place pour un syndic de quartier. Autre exemple : Le groupe Citya propose une extension horaire en matière d'assistance en cas d'urgence. C'est la possibilité de faire intervenir sur les parties communes de l'immeuble 24h/24 et 7j/7 via un numéro dédié (ascenseur, chaufferie, climatisation, plomberie, couverture, serrurerie, assainissement, antenne TV). Autres services : l'assurance et surtout le prêt à la copropriété pour les travaux de rénovation ou transition énergétique.

2.2.3 L'opportunité de gain lors de transaction

Dernier point discret qui stimule la croissance externe, il s'agit de l'opportunité de se voir confier la gestion de la transaction en cas de vente. Sur un marché immobilier très tendu, où chaque agence se bat pour rentrer des biens à vendre, être déjà présent par le biais du syndic est un avantage de premier ordre.

Les cinq principaux syndics - Citya, Nexity, Foncia, Loiselet et Daigremont, et Immo de France -, représentant 70 % des copropriétés, sont tous dotés d'une activité transaction.

On voit donc deux typologies de syndics : les très grands groupes et le reste de la profession atomisée sur le territoire « syndic de quartier » .

2.3 Guerre informationnelle et « l'illusion digitale » dans une société tournée vers l'individu

2.3.1 L'évolution de la relation client

Les moyens de communication ont largement évolué au cours des 20 dernières années, permettant à chaque individu de pouvoir contacter personnellement un responsable. Une plainte amplifiée par l'ensemble des copropriétaires vient saturer les boîtes courriel des syndics. En effet, lors de problème, chaque copropriétaire impacté « devient » conseil syndical (alors que c'est au conseil syndical, constitué de copropriétaires élus d'être l'interface auprès du syndic). En prenant l'exemple d'un digicode défectueux qui impacte tous les habitants de la résidence, le syndic peut recevoir jusqu'à un mail par copropriétaire, alors qu'une seule notification du conseil syndical a pour vocation de représenter tous les copropriétaires.

Les conséquences ne sont pas anodines. Le syndic répond à chaque mail, fait savoir qu'il prend compte de la notification, puis prend les mesures adéquate et s'assure que l'action corrective est effectuée.

⁶ Service prenant en charge les animaux de compagnie.

Beaucoup de temps administratifs pour s'assurer lors de la prochaine assemble générale que l'on ne pointerait pas du doigt le manque de réactivité.

2.3.2 La PropTech

2.3.2.1 Les outils de la PropTech

La montée en puissance de la PropTech⁷ : La PropTech désigne la transformation du secteur de l'immobilier sous l'effet des nouvelles technologies, avec pour corollaire l'entrée de nouveaux acteurs, proposant des solutions innovantes et répondant aux transformations des modes de consommation. Il s'agit par exemple de l'incorporation du digital dans la gestion du patrimoine. La PropTech fait usage **des moyens technologiques en matière de réalité virtuelle, géolocalisation, traitement en 3D, gestion de données en temps réel, avec par exemple :**

- BIM pour Building information Modeling – Système de modélisation de toutes les informations liées à un bâtiment récoltées de manière intelligente et structurée.
- Les visites virtuelles ont pris plus d'ampleur pendant le confinement. Cela permet de simuler la visite d'un lieu ou d'un bien à 360°. La photo s'adapte dynamiquement à l'évolution du visiteur dans l'espace simulé.
- L'home staging virtuel est une technique de simulation virtuelle d'aménagement de l'espace permettant d'envisager dans les meilleures conditions un bien immobilier destiné à la vente ou à la location.

A première vue, la digitalisation vue sous l'angle de la loi ALUR vient réduire les marges des syndicats en rendant obligatoire la mise en place d'un extranet sécurisé. Si la digitalisation fait partie d'une réelle volonté d'amélioration de la relation client, alors elle ne doit pas s'arrêter à la mise à disposition des archives en ligne. L'innovation technologique peut aussi permettre de rendre plus visible ce que fait le syndic au quotidien, « de rendre compte positivement » de son action. Des éditeurs de logiciels ont mis au point des solutions permettant d'informer un ensemble de copropriétaire à partir d'un seul mail, de partager plus facilement les informations, de faciliter les échanges et la conservation des documents. Ces logiciels permettent d'économiser beaucoup de temps. Les entreprises de la PropTech proposent des logiciels dans ce sens (exemple : [Chouettecopro](#)). Charge aux syndicats de prendre leurs décisions en matière d'investissement. Cette solution intéressante est peu mise en pratique, du moins peu médiatisée.

2.3.2.2 Les syndicats en ligne

Vient s'ajouter un autre acteur au secteur des syndicats traditionnels : les syndicats en ligne.

Les syndicats en ligne opèrent le métier de syndic traditionnel avec comme différence majeure une part plus importante de dématérialisation : il n'y a pas de gestionnaire (de présence physique et donc pas d'œil neutre dans le bâtiment) et c'est donc le conseil syndical qui va devoir réaliser un certain nombre

⁷ Le secteur de la « PropTech », terme qui est la contraction des mots anglais « property » et « technology », fait référence aux sociétés qui développent de nouvelles technologies essentiellement digitales au profit de l'immobilier.

d'acte de gestion. Le syndic en ligne repose donc essentiellement sur la disponibilité du conseil syndical. Ils assurent avant tout une prestation de service en facilitant, fluidifiant les relations entre l'ensemble des intervenants, en apportant une assistance réglementaire, juridique.

Le syndic en ligne reste toutefois un syndic professionnel qui assure l'administration et la gestion de la copropriété, mais à distance. Il conserve la gestion financière, le suivi administratif, la tenue de la comptabilité et la supervision du compte bancaire. Il se charge de recouvrer les impayés par avis de courrier et mise en demeure, ou encore de contacter les copropriétaires qui ne respecteraient pas le règlement de copropriété. Mais cela demande une implication plus grande du conseil syndical. Nous pouvons y voir une manière de réduire pour le syndic en ligne les coûts de fonctionnement en transférant les tâches qui demandaient une présence physique aux membres du conseil syndical résidant sur place.

C'est une solution hybride entre le syndic professionnel et le syndic bénévole qui est forcément en mesure d'être plus attractif sur le plan financier qu'un syndic professionnel.

Les limites du syndic en ligne : Il faut souligner l'importance de l'investissement personnel des membres du conseil syndical, et d'un nombre maximum de lots d'environ 10, au-delà duquel il devient compliqué de s'entendre lorsqu'un arbitre neutre n'est pas présent à l'assemblée générale. Autres limites flagrantes du syndic en ligne ; dès l'instant où la copropriété doit engager des travaux, il faut obtenir des décisions (quand engager les travaux, priorité, suivi...) souvent difficiles et soumises à des discussions et débats très chronophages.

2.3.3 Les acteurs supports aux syndicats bénévoles

Enfin, une autre approche, beaucoup plus médiatisée, consiste à proposer aux copropriétaires de s'affranchir d'un syndic professionnel (traditionnel ou en ligne) en devenant un syndic bénévole qui s'appuie sur les services d'une entreprise conseil qui fournit également des outils de support à la gestion. Sur ce segment de l'offre, deux principaux acteurs co-existent : L'ARC et un nouvel entrant, Matera. Il faut souligner que ces acteurs ne sont pas syndicats. Comme pour les syndicats en ligne, ils assurent avant tout une prestation de service mais à leur différence, ils n'exercent pas de responsabilités dans le fonctionnement de la copropriété et n'exercent pas de responsabilités de syndicats.

2.3.3.1 L'ARC

L'ARC – Association des Responsables des Copropriétaires est une association à but non lucratif qui existe depuis 1987.

L'objet de l'ARC est de conseiller les copropriétaires adhérents, afin qu'ils défendent aux mieux leurs intérêts face au syndic. L'ARC propose aussi des services marchands complémentaires aux syndicats bénévoles par le biais de sa coopérative.

L'ARC est très présent dans le champ médiatique en reportant systématiquement, tel un chevalier blanc, toutes sortes d'abus. Il agit d'une méthode offensive qui dénonce et attaque systématiquement un syndic qui ne remplit pas sa mission. Sorte de justicier qui se bat au nom de ses adhérents ; le moindre écart sera notifié et amplifié. L'ARC use de sa position de défenseur des faibles face aux syndicats décrits comme puissants.

L'ARC s'attaque également régulièrement aux frais de gestion jugés toujours trop coûteux, facturés aux copropriétaires. En organisant la surenchère des abus et des coûts de gestion trop élevés, l'ARC

sème le terreau d'un choix collectif pour le syndic bénévole, activité pour laquelle l'ARC offre ses services marchands de conseil.

2.3.3.2 MATERA

Jusqu'en Mars 2020 (date de la première campagne offensive de MATERA), c'est l'ARC qui occupait seul l'espace médiatique et récoltait les adhésions à son service marchand de conseil pour les syndicats bénévoles.

Voyant le conseil aux syndicats bénévoles comme un business à part entière, la startup MATERA fait son apparition et se concentre également sur cette clientèle. N'ayant pas la notoriété de l'ARC, ni l'ambition d'être une association, MATERA cherche à se faire connaître rapidement avec des offres et des slogans qui font échos aux dérives régulièrement dénoncées des syndicats et semblant répondre aux attentes de milliers de copropriétaires déçus. La société sera attaquée par des associations, fédérations de syndicats et un syndic professionnel⁸ en justice puis condamnée en janvier 2022 pour dénigrement et pratiques commerciales trompeuses.

MATERA amorce une boucle d'intérêts pour « l'insatisfaction » qui devient le déversoir des insatisfaits. La méthode se rapproche de l'ARC, à savoir une offensive forte et ciblée, mais qui s'en prend directement au métier de syndic en décrivant de façon tangible et simple les trois problèmes connus du grand public : réactivité, transparence, coût. La preuve par 3, sans se perdre sur la description des abus qui sont déjà le terrain de prédilection de l'ARC. Chez MATERA, le message est inspiré du wokisme : « vive le syndic libre » « vive la copro libre » ; ... alors qu'il n'y a rien de nouveau. MATERA ne vient pas réclamer une loi en plus.

MATERA renforce sa crédibilité en mettant en avant les témoignages clients victimes de syndicats indélicats, ce qui contribue également à une augmentation du bruit sur la toile.

Effet complémentaire, non des moindres : les médias renforcent le message en présentant MATERA comme la solution innovante qui bouscule un métier, redonnant du pouvoir d'achat aux copropriétaires. Les témoignages clients relayés par l'appui des médias donnent une perception crédible à la promesse MATERA.

MATERA apparaît systématiquement en premier sur tous les types de requêtes internet. Matera n'est pas la seule société à offrir ce service, mais elle est celle qui occupe majoritairement l'espace médiatique.

MATERA fait simple en réduisant le problème à des éléments évocateurs. MATERA simplifie le problème et donc facilite l'impression de compréhension auprès des cibles. Le discours de MATERA résonne.

Ses concurrents qui proposent des services équivalents sont alors systématiquement mis à l'écart.

En regardant au plus près, l'offre MATERA se résume à : « faites le vous-même ». Forcément, un syndic bénévole sera toujours plus compétitif qu'un syndic traditionnel. Ce qui n'est pas avancé dans les médias, ni contrecarré par les associations de représentation des syndicats, ce sont les limites du syndic bénévole. De plus, la responsabilité juridique reste au président du conseil syndical. MATERA décrit fortement un problème mais n'apporte rien de nouveau.

Par ailleurs, il engage la disponibilité du syndic bénévole : Il s'agit d'un engagement qui peut devenir très chronophage dès que l'on sort des opérations de gestion courante qui n'ont pas de caractère

⁸ Il s'agit plus précisément de **FNAIM** Grand Paris, le Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI) et l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC) ainsi que de Foncia.

urgent. Similaire au syndic en ligne, il rencontre les mêmes difficultés d'arbitrage lorsqu'il s'agit de prioriser les travaux à réaliser ou de sélectionner l'artisan pour les réaliser. Sur ce critère, chaque copropriétaire va défendre ses intérêts et sa vision du patrimoine à un instant donné.

Ce que ne rapporte pas la presse traditionnelle, très friande de la PropTech, des startups et du syndic bashing, ce sont les allers-retours entre plusieurs formes de syndic. Insatisfait d'un syndic traditionnel la tentative du syndic bénévole échoue. Les causes sont variées : le syndic bénévole est un copropriétaire qui a de nombreux lots, défendant d'abord ses intérêts, ce qui vient amplifier les clans et rend plus difficile les prises de décision. Le syndic bénévole est une forme de gestion qui correspond à des petites copropriétés, rassemblant un faible nombre de lots ou un faible nombre de copropriétaires. En d'autres termes, au-delà d'une dizaine de copropriétaires avec une répartition équilibrée des lots, la forme de gestion bénévole n'est pas adaptée.

Cela revient à dire que le véritable marché ciblé par MATERA, c'est le segment de marché que les syndics de quartier traditionnel gèrent. MATERA séduira certainement beaucoup de copropriétaires, mais ne sera pas en mesure de concrétiser et de conserver des copropriétaires sur les immeubles dont le nombre de lots principaux est supérieur à 10 (56%) (c'est à dire 44 % du marché – chiffre INSEE - Ministère de la Transition écologique - Agence Nationale de l'Habitat - 30/06/2021). Sur un parc de 9 700 000 logements en copropriété, le potentiel que cible Matera est de l'ordre de 1 000 000 de logements, dont 30% en région parisienne.

Un autre nouvel entrant sur ce même segment est Bellman.

Une machine à entretenir la confusion : la presse traditionnelle ne différencie pas les syndics en ligne, des syndics traditionnels, des plateformes de gestion. Elle vante des performances de gestion sans comparer des prestations équivalentes. Un syndic en ligne n'a ni les coûts de gestion, ni les responsabilités qu'un syndic traditionnel (qui a des équipes de salariés par territoire).

La confusion est largement entretenue par les sites de comparaison en ligne qui ne distinguent pas les profils « + de 150 syndics ou plateformes d'aide à la gestion comparées », (voir Syndicompare)

MATERA est très actif sur l'échiquier de la guerre informationnelle et de la polémique, mais son modèle ne peut résoudre le cœur du problème auquel font face les copropriétaires et occupants de copropriétés supérieures à 10 lots dont la capacité à gérer des travaux de rénovation énergétique est l'enjeu essentiel.

2.4 Copropriétaires et résidents pris en étau entre les politiques et les syndics

2.4.1 La non remise en question des syndics, pourquoi une riposte si faible

Le nouvel entrant : « MATERA » est à l'offensive et vient amplifier le syndic bashing en exploitant le mécontentement. A part la condamnation au tribunal de commerce de Paris évoquée ci-avant, la réaction du monde des syndics professionnels ne semblent pas très encline à se défendre.

Pourquoi les syndics ne se défendent-ils réellement pas ?

Syndics en ligne :

Bien qu'ayant fait beaucoup parler d'eux, les syndicats en ligne n'affichent pas de rentabilité. Cela étant, le mécontentement qu'amplifient ARC et MATERA leur apporte de nouveaux clients qui ne veulent pas basculer sur le syndic bénévole. Les grands syndicats ont également développé une offre en ligne, afin de conserver les clients à la recherche d'économie et donc susceptible d'aller vers la formule « en ligne ».

Syndic de quartier :

Dans un même ordre d'idée, les syndicats de quartier ne voient pas les grands groupes de syndicats comme de véritables adversaires. Leurs clientèles sont différentes, grands ensembles contre petites copropriétés. Les besoins de rentabilité sont également différents. Cependant, face au syndic bashing, les syndicats de quartier n'ont ni les moyens, ni le temps d'organiser une riposte, d'autant plus qu'ils ne sont pas forcément la cible première des attaquants.

Grand Syndics :

Le syndic bashing altère l'image de la profession des syndicats. Mais pourquoi organiser une riposte alors que le syndic bashing n'impacte pas encore la part de marché des syndicats qui gèrent les copropriétés de plus de 10 lots.

Syndicats bénévoles et syndicats en ligne sont finalement une fausse bonne idée. Les copropriétaires réalisent que bien gérer une copropriété prend du temps et nécessite une bonne connaissance du patrimoine.

Loi après loi, illusions et effets d'annonce successifs, tous les ingrédients sont là pour que la situation persiste et permettent le développement du syndic bashing. MATERA qui se présente comme disruptif, nuit dans un premier temps au métier de syndic, mais par la nature de son modèle économique, Matera concurrence d'abord frontalement l'ARC.

2.4.2 Copropriétaires et résidents pris au piège de l'illusion de la concurrence

L'utopie de la mise en concurrence : Politique de tous bords se sont emparés du sujet.

D'abord la mise en concurrence n'est pas une nouvelle possibilité offerte par la loi. L'article 25 de la loi du juillet 1965 le prévoyait déjà.

Le conseil syndical a la possibilité de poser la question du renouvellement du syndic, en proposant d'autres syndicats. Pour ce faire, il fera parvenir les propositions de contrats au syndic de copropriété par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce dernier ajoutera alors la mise en concurrence à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Faisant état d'une mise en concurrence des syndicats, la réalité est plus complexe. La mise en concurrence nécessite dans un premier temps de définir collectivement ce que les copropriétaires veulent et sont prêts à payer. Sur un marché où de nouvelles offres attrayantes en matière d'économie sont mises en avant, justifiée par la digitalisation et appuyée par le syndic bashing ; de nombreux copropriétaires sont alors « promenés » du syndic de quartier vers le syndic bénévole pour un retour au syndic de quartier au gré des offres, lui-même absorbé par un grand cabinet. La balade de l'insatisfaction peut durer plusieurs mandats avec à chaque fois l'espoir, entretenu par les lois successives, d'obtenir plus de service pour moins cher. Pendant ce temps, qui se charge de maintenir le patrimoine commun ?

2.5 Un autre problème peu décrié, car peut être trop loin de Paris, l'ASL « l'angle mort politique »

L'étape de rétrocession d'une Association Syndicale Libre (ASL), partie immergée de l'iceberg , un véritable problème que les politiques ne prennent pas en main.

Lors de la construction d'un lotissement, le lotisseur constitue une Association Syndicale Libre qui aura pour mission l'entretien et la gestion des espaces communs pour l'ensemble des colotis. Il s'agit principalement du réseau d'assainissement qui connecte l'ensemble des colotis au réseau de la commune ; la voirie et enfin les espaces verts. Au terme de la vente des lots, le lotisseur procède, via l'ASL, à une opération de rétrocession auprès de la commune. Ainsi, l'ASL a vocation à être dissoute à terme, à moins que la commune ne reprenne pas à sa charge certains espaces. Dans le cas d'un bailleur social, c'est l'entité propriétaire de l'ensemble du foncier qui va nommer le président du syndic qui aura pour mission de gérer les espaces communs. Le président du syndic est dans ce cas un salarié de l'entité syndic du bailleur social. Cela signifie que dans une même entreprise, il se trouve des entités qui peuvent avoir des intérêts divergents. Cela est d'autant plus vrai lorsque le bailleur cède les lots au terme de plusieurs années de gestion.

Lorsque le bailleur social est en position majoritaire, il peut engager des frais de maintenance à sa propre initiative, mais rien ne se passe car cela viendrait impacter sa rentabilité. Coté président du syndic, étant nommé par le bailleur social, il ne va pas s'opposer aux décisions de son employeur. Lorsque la cession des lots débute, la rétrocession de la part du bailleur social est souvent requise. Les nouveaux propriétaires « colotis » sont de facto membre de l'ASL. Ils peuvent se prononcer pour des travaux de maintenance mais restent minoritaires. Le syndic ne va toujours pas à s'opposer au bailleur social, majoritaire. Ce serait pourtant le moment opportun pour le syndic d'exiger - dans l'intérêt des futurs colotis - la remise en état des espaces communs en vue de faciliter la rétrocession auprès de la commune, en plus du maintien en l'état du patrimoine commun.

Il n'y a pas de loi qui requiert au bailleur de procéder par étape, à savoir : diagnostic et remise en état des espaces communs, rétrocession des espaces communs à la commune et clarification du reliquat d'espace commun géré par l'ASL. Seulement après cette étape fondamentale, la vente du premier lot pourrait avoir lieu sur la base d'une situation très claire en matière d'espace commun qui reste à la charge des colotis.

Aujourd'hui, le bailleur déroule son agenda. Les ventes débutent et les nouveaux colotis sont membres d'une ASL par défaut, sans avoir une quelconque clarté quant à l'enveloppe de travaux qu'ils devront supporter pour l'entretien des voiries, assainissement et autres parties communes. Contrairement au DTG qui s'impose peu à peu aux copropriétés, ici il n'y a aucune visibilité pour les acquéreurs. Le bailleur s'étant gardé de maintenir en l'état la voirie pendant de nombreuses années. Dans ce cas, les montants peuvent rapidement dépasser plusieurs milliers d'euros et les nouveaux colotis deviennent « propriétaires des charges » d'un bien commun en délabrement. Le bailleur « social » transmet le problème aux colotis.

Pris dans cette spirale, les colotis ne sont pas enclins à contribuer au budget de l'ASL, ce qui rend la situation encore plus délicate pour l'entretien courant des espaces verts. Les racines du problème sont la course au profit du bailleur et l'inexistence de rapport de force lors de la rétrocession. Les colotis tous membres de l'ASL deviennent majoritaires au fur et à mesure des ventes, alors que le bailleur

disparaît peu à peu. Les colotis se trouvent alors seul face à la commune pour gérer une rétrocession impossible de voirie en piteux état.

Moins médiatique que la copropriété, les politiques ne sont pas penchés sur les ASL, et les ASL font l'objet de nombreux vides juridiques, alors que le problème n'en est pas moins important pour tous les primo accédants à un pavillon.

Conclusion :

Cible « facile », le syndic bashing revient chaque année à l'ordre du jour. Le pointage du doigt systématique sur les syndics est le reflet d'une société de plus en plus individualiste, qui exige des solutions immédiates et un service réactif sans payer le prix d'une relation humaine et personnelle.

3 A l'étranger

Nous poursuivons notre étude par quelques éléments de réflexion sur le modèle français et sur ce qui se passe à l'étranger. C'est l'opportunité de rappeler l'essence de la copropriété, basée sur le partage d'un bien commun et le nécessaire équilibre entre ce qui relève du commun et les droits individuels.

Quelles sont les spécificités de la copropriété du modèle français (versus Belgique, Suisse, Canada, Australie) ? Comment se compare le concept de copropriété française avec l'international (Belgique, Canada, US...) ? Est-ce que le secteur du syndic de copropriété à l'international est soumis aux mêmes critiques qu'en France ?

3.1.1 Les spécificités du modèle français

La revue d'exemple de droits de la copropriété étrangers est utile pour mettre en perspective le modèle français et mieux comprendre les principes du socle juridique lié à la structure de la copropriété et son organisation collective. Cette mise en contexte nous apporte un éclairage utile pour mieux appréhender le contexte de l'étude. Bien entendu, cette revue est limitée et n'est pas une comparaison académique des différentes législations, qui sortira du cadre de ce présent rapport. Selon le rapport d'Eva Simon « panorama », la profession de syndic ne fait l'objet d'aucune étude. Cette partie discutera dès lors des considérations générales émergeant à la suite de cette revue ciblée de la littérature étrangère⁹.

L'examen rapide des différentes législations fait ressortir de grandes similitudes avec le régime juridique français tant dans la gestion des immeubles que dans l'expression des copropriétaires et dans presque chaque pays, la législation fait l'objet de réforme régulière. On retrouve différentes terminologies pour faire référence à la copropriété : en Allemagne, on utilise « Eigentumswohnung » au Royaume-Uni le terme « commonhold » est utilisé alors qu'aux Etats-Unis, il est question de « condominium title » et en Australie, c'est le terme « strata » (issue du latin « strate » ou encore tranche de propriété).

La question des enjeux de pouvoir au sein des copropriétés apparaît ainsi comme l'une des clés de lectures essentielles de la copropriété.

En général, on observe le même système dualiste de copropriété, divisant la propriété exclusive des parties privatives et la copropriété des parties communes ; il y a une association de copropriétaires avec des organes de base analogues (assemblée générale, syndic, conseil de copropriété, etc.). Bien entendu, des différences entre les différents systèmes juridiques existent au niveau technique.

9 Plusieurs sources ont été utilisées pour comprendre rapidement les enjeux à l'international :

a) Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés, (Ré)généraliser les copropriétés, juin 2021.

b) L'ouvrage « Condominium governance and law in global urban context, Routledge, février 2021.

c) Chaigneau A. « Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété » - Comparaison entre la France et cinq autres pays : le Portugal, l'Argentine, la Russie, la Grande-Bretagne, la Belgique », rapport de recherche intermédiaire, juin 2018.

d) Commonhold Comparative research, Law Commission, décembre 2018

e) Le working paper n°30 : Dégradation des copropriétés et politiques publiques dédiées : revue de la littérature anglophone de septembre 2015.

f) Étude de législation comparée n° 236 du Sénat, note sur les copropriétés en difficulté, mai 2013.

g) Les actes du colloques « la copropriété en Europe » organisé en 2007 par l'ARC.

La communauté de voisinage créant l'immeuble s'appuie sur un socle juridique qui définit les acteurs de la gouvernance, leurs droits et obligations. Dans l'ensemble des pays abordés, il existe une forme de copropriété et les difficultés des copropriétés (notamment sur l'aspect rénovation et entretien du bâtiment) ont également fait l'objet de fréquents débats.

En France, la gestion par un syndic professionnel est la norme. Ce n'est pas le cas, par exemple, au Québec ou au Japon, où l'administration de l'immeuble est dans les mains des copropriétaires. A Hong-Kong et Taiwan, la gestion professionnelle est dominante vu les grands ensembles présents dans ces pays à forte densité de population et il y a eu un mouvement croissant d'une plus grande participation des copropriétaires.

La gestion d'une copropriété est soumise au problème du passager clandestin, où tout le monde souhaite profiter du bâtiment et des communs mais ne souhaite pas s'investir dans la gestion du bâtiment. Hardin explique ce phénomène touchant les biens communs comme la « tragédie des communs ».¹⁰

L'étude de NIELSEN et EDLUND¹¹ sur la réforme du droit de la copropriété de 2020 au Danemark évoquant les difficultés bien connues de la cohabitation en immeubles (comportements nuisibles, location court terme de type AirBnB...) démontre que dans le passé, il y a eu une emphase trop axée sur le droit de propriété individuel et qu'il est nécessaire de mettre plus en avant les droits de la communauté, notamment dans la résolution des impasses. Ils mettent en lumière deux moyens : renforcer les pénalités aux copropriétaires défaillants et le droit d'éviction. En bref, cette analyse rapide nous permet de confirmer que la copropriété contient une tension inhérente à son existence : l'équilibre entre la propriété individuelle privée et la gestion de la propriété collectives (les communs) et n'est pas nécessairement lié au modèle français.

On constate dans la plupart des pays certaines tendances au fil des réformes de leurs droits de copropriétés, similaire à ce que la France a connu :

- Priorité aux travaux d'intérêt collectif sur le droit de propriété individuel afin d'éviter qu'un copropriétaire ne puisse faire obstacle ;
- Plus grande flexibilité dans les décisions avec une baisse de la majorité pour certaines décisions ;
- Renforcement du suivi et de l'entretien du bâtiment ;
- Différentes mesures pour éviter les abus des syndics avec un rééquilibrage des rôles entre copropriétaires, syndic et conseil de gérance ;
- Renforcement de l'individualisation de chauffage et de froid si techniquement faisable ;
- Instauration d'un droit individuel d'installer un chargeur électronique à ses frais (France, Belgique, Allemagne...);
- Participation accrue des copropriétaires apparaît comme une tendance à l'international.

Est-ce que la conception historique en France de la copropriété par des spécialistes et juristes qui ont mis en avant le rôle de syndic comme gardien de l'immeuble n'a pas été une cause d'un déséquilibre ?

Dans le modèle français, l'ensemble des copropriétaires n'a aucun droit de regard sur les achats et les ventes de logements à l'intérieur de la copropriété. Dès lors la structure juridique socialise (en partie) la propriété mais non ses détenteurs. Autrement dit, la copropriété ne peut être un instrument de filtrage social ou économique au sein

10 HARDIN G., The Tragedy of the Commons, Science, New Series, Vol. 162, No. 3859 (Dec. 13, 1968), pp. 1243-1248, American Association for the Advancement of Science

¹¹ Condominium governance and law in global urban context, Routledge, février 2021, page 143

[de celle-ci](#). Même si le syndicat de copropriété (tous les propriétaires de l'immeuble) a la personnalité juridique, il n'a pas de patrimoine, différence majeure avec une société. Historiquement, les spécialistes de la copropriété (principalement des juristes) qui ont participé à l'établissement du cadre juridique autonome de la copropriété ont mis l'accent sur la confiance dans le respect des règles juridiques [dont le syndic en est le garant](#).

Cependant, bien qu'essentiel dans le fonctionnement de la copropriété, les syndics, en tant que profession, sont absents des recherches françaises sur les copropriétés. Notons qu'il existe en France une thèse doctorale sur ses fonctions, analysé d'un point de vue juridique mais non sociologique, le syndic est donc le « parents pauvres de la connaissance »¹².

Le modèle de copropriété n'est pas le fait d'individus qui s'associe (comme dans une société) en définissant contractuellement leur intérêt commun, le droit garantit que l'on peut partager un immeuble sans se connaître et en étant indépendant des autres possesseurs.

Fondamentalement, il faut donc comprendre que la copropriété a fait le choix de l'indépendance financière entre ses membres et l'individualisation de la propriété, dans un système d'association forcée pour les communs.

Le système français mêle démocratie directe (par l'assemblée générale) et une gouvernance proche (par le conseil syndical) avec un syndic gestionnaire qui conserve un rôle central comme professionnel de la gestion immobilière. On constate que le modèle français délègue peu de pouvoir au conseil de gérance, comparé aux pays-anglo-saxons par exemple. Aussi, le modèle français est très formel et axé sur la norme légale et laisse moins de place au règlement de copropriété où parfois la charte interne prévaut sur la loi.¹³

Il y a trois types de mode de gestion de la copropriété : 1) une assemblée générale, un conseil syndical et un syndic (France, Belgique) 2) le modèle anglo-saxon avec une société et son conseil d'administration et 3) le modèle bicéphale avec un président de copropriété très fort et un syndic (Espagne, Pays-Bas).

Le décalage entre sentiment de propriété et copropriété est identifié en France comme l'une des sources des difficultés des copropriétés. Marie-Pierre Lefeuvre a ainsi montré que les différents acteurs de la copropriété (professionnels de l'immobilier, copropriétaires, élus) concourraient à faire méconnaître le caractère collectif de la copropriété et les risques associés (Lefeuvre 2003). Accessoirement, notons aussi que le locataire est quasi absent du droit de la copropriété, à part la jouissance des espaces communs. Il est intéressant de noter que lors d'une allocution aux journées de la CNAB en 1997, le secrétaire de la CNA s'insurgeait contre le principe de certification des syndics demandé par les associations de copropriétaires ; qui refuse que le syndic ne soit relégué à un rôle de prestataire de service. Il indiquait que « le syndic est un professionnel habitué à piloter sur la longue durée des copropriétés et des copropriétaires avec lesquels il a su tisser ces liens de confiance ténus, mais ô combien nécessaires, que le latin juridique a synthétisé dans la belle expression d'intuitu personae. Il est [...] la mémoire vivante de l'immeuble et donc très souvent le garant de la bonne conservation du patrimoine immobilier de la nation. » Il ne saurait être soumis à une « obligation de résultat »¹⁴.

Lors du colloque de l'ARC sur la copropriété à l'international en 2007, il n'y avait que la France qui semble avoir mis des obligations légales très strictes sur le syndic mais les autres pays avaient créé un ordre professionnel.

En France, l'assemblée générale reste souveraine dans la plupart des décisions, ni le syndic, ni le conseil syndical n'ont le pouvoir de prendre des décisions sans passer par un vote ; ce qui crée une certaine bureaucratie inhérente à l'équilibre des pouvoirs en copropriété. Ensuite, la délégation à un syndic peut être vecteur

¹² [Panorama des recherches en sciences sociales existantes](#) et à imaginer sur les copropriétés, (Ré)généraliser les copropriétés, juin 2021.

¹³ Les actes du colloques « la copropriété en Europe » organisé en 2007 par l'ARC, page 12.

¹⁴ [Page 87](#).

d'isolement car plutôt que de régler les problèmes de bâtiment ou de voisinage entre eux, les copropriétaires peuvent avoir une tendance à s'adresser au syndic qui est l'interlocuteur pour les sociétés prestataires externes. Le syndic est un acteur incontournable en tant que mandataire du contrat de gestion et représentant légal de la copropriété. Il est le seul à pouvoir engager les dépenses. Du fait de son statut de professionnel, il aura l'ascendant sur le conseil syndical qui comporte rarement des professionnels de l'immobilier et maîtrise les arcanes de l'organisation de l'Assemblée générale. Les missions attribuées au syndic créent une certaine dépendance et son corollaire une certaine défiance.

En somme, on constate que le système français est très encadré par la loi et les professionnels.

3.1.2 A l'étranger, plus précisément

Selon Bernard Vorms¹⁵, la vente d'un immeuble détenu par un propriétaire et vendu à la découpe a été un facteur puissant de développement de la copropriété en France, en Angleterre (année 1970-1980) et aux Etats-Unis (années 1980). A l'opposé, certaines copropriétés américaines et est-asiatiques sont de véritables villes ou quartiers de villes, construits plus récemment et constitués dès l'origine en copropriétés. Le développement d'immeubles en copropriété trouve en large partie sa source dans les politiques favorisant l'accession à la propriété et la construction (Effosse 2003, Michel 2006, Nunes 2016). Tandis que la majorité des copropriétés en Europe de l'Est proviennent du transfert de propriété des logements publics à leurs occupants à la suite de l'effondrement de l'URSS (Norris & Shield 2007). Ce sont les politiques visant à favoriser l'accession à la propriété qui ont été la source du développement du parc en copropriété. En outre, les copropriétés créent un espace urbain dense est considéré comme efficace car il maximise l'utilisation des services publics.

On notera une particularité dans les pays anglo-saxons avec l'utilisation de copropriétés dites horizontales utilisées pour la gestion d'espaces privés vastes, comme les communautés fermées (« gated communities ») ou des lotissements entiers, où la pratique de copropriété ne se limite plus à un immeuble mais à un ensemble urbain. Cet héritage historique crée des perceptions différentes entre les pays. Les grandes copropriétés américaines sont présentes comme des gouvernements privés, accusées parfois de privatiser une partie de la ville. Au Japon ou Taiwan, la copropriété est vu comme une communauté gérant un même espace (Huong 2010). Hong-Kong et Taiwan: la prédominance des immeubles en copropriétés

Le cas de Hong-Kong est parlant car la grande majorité des habitants de la ville habitent dans des immeubles à appartements. On a constaté que l'amélioration de la gestion des copropriétés s'est portée sur le plan législatif mais également par des efforts pour améliorer le professionnalisme des gestionnaires et promouvoir la participation accrue des co-propriétaires.

L'hypothèse de Olson¹⁶ pour expliquer la mauvaise gestion dans les grandes villes comme Hong-Kong, Shanghai ou Taïpei est un choix rationnel de la non-action ou non-participation car le bénéfice personnel perçu de l'implication du co-propriétaire est vu comme moindre que le coût personnel de se former et de participation à la gestion collective de l'immeuble.

A Hong-Kong et Taiwan, la gestion professionnelle est dominante vu les grands ensembles présents dans ces pays à forte densité de population et il y a eu un mouvement croissant d'une plus grande participation des copropriétaires. A Taiwan, ce sont les problèmes provenant de l'explosion des condominiums, qui a conduit à

15 VORMS B., Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté. Un éclairage étranger, ANIL, 47p, 2005.

16 OLSON, M. The Logic of collective action: public goods and the theory of groups, Harvard University Press, 1965.

une loi encadrant le fonctionnement de la copropriété (« Condominium Act », inspiré de la législation de l'Europe continentale qui avait été précurseur. A Hong-Kong se fut un mouvement similaire dès la fin des années 1970 où des lois sont intervenus (1970, en 1993 et 2000) pour offrir aux copropriétaires un droit de regard sur la gestion, étant donné que l'expérience sans régulation ont amené à des pratiques abusives de la part des compagnies gestionnaires. On note également la mise en place de statistiques sectorielles mais également des programmes de formation et d'information des copropriétaires (Hong Kong, Japon, Taiwan) ou des subventions de travaux pour aider à la rénovation¹⁷.

En Espagne

Globalement, le schéma espagnol est similaire à la France mais ne concerne que les copropriétés de plus de 4 lots (en dessus c'est le principe de l'indivision plus simple qui est d'application).

Le syndic n'est pas mandataire. Le président du conseil syndical ou son équivalent assume le rôle de mandataire de l'assemblée générale.

En Allemagne

[Dans ce pays](#), la loi sur la copropriété date de 1951 et a été modifiée en 2007 et [récemment en 2020](#). On constate dans la dernière réforme une flexibilité accrue pour les travaux de rénovation, le renforcement de l'information des co-propriétaires avec un rapport d'actif annuel par le gérant et un droit d'audit, par exemple.

L'exigence d'un certificat obligatoire de compétence pour les syndics, a été instauré avec une période de transition, sauf pour les petites copropriétés. Ce certificat sera délivré après un examen de compétences organisés par les chambres de commerces. Cette demande existait depuis des années de la part de l'Association des gérants en immobiliers (VDIV). En outre en 2018, une modification avait déjà rendu obligatoire de démontrer vingt heures de formation continue endéans 3 ans. Le conseil administratif consultatif (équivalent au conseil syndical français) est décloisonné en nombre de siège (plus que 3 est devenu possible) et sa responsabilité est amoindrie pour promouvoir l'implication des copropriétaires et il devient responsable de la supervision du syndic. Il reste néanmoins facultatif.

La réforme autorisera aussi la fin du contrat du syndic, à tout moment, avec une prise à 6 mois. Dans l'épure de 1951, il n'était pas possible en cours de contrat (max 5 ans) de le changer sauf pour une cause importante. La réforme de 2007 a prévu aussi la possibilité d'éviction d'un propriétaire qui ne participerait pas aux charges requises par le bâtiment et que la communauté des copropriétaires sera reconnue comme une entité légale.

Les copropriétaires peuvent décider à la majorité que la cession d'une unité fasse l'objet d'un consentement de la copropriété ou d'une partie tierce, qui ne peut être refusé que pour une raison importante et que la jurisprudence interprète comme valable que si la vente ne crée pas un risque financier pour la copropriété. Il est possible de forcer la vente d'un appartement en cas de non-respect matériel aux obligations de couvrir les frais de maintenance, mais uniquement après l'extinction de toutes les voies juridiques possibles¹⁸.

Angleterre : particularisme du Common law et expérience en copropriété est récente

En Angleterre, la copropriété (« Commonhold »), a été instituée relativement tard, par la loi de 2002 relative à la copropriété et à la réforme des baux emphytéotiques. Elle a été inspirée par le droit américain et australien.

17 SIMON E., dégradation des copropriétés et politique publiques dédiées : revue de la littérature anglophone, working paper n°30, Science Po Grenoble, 2015.

18 P F Smith, "Apartment ownership – German style" [2007] Conveyancer and Property Lawyer 203, page 218.

Ils utilisent un système de bail à longue durée (25 à 2000 ans) qu'on ne retrouve pas dans les autres pays, car les notions de propriété et de copropriété n'existent pas dans le Common law. La reine d'Angleterre est propriétaire de tout le sol.

Dès lors, l'appropriation d'un étage ou d'un appartement ne soit conçoit que comme un bail et c'est une société qui est propriétaire de l'immeuble qui détient un bail emphytéotique sur le terrain. Cette société ne fait pas de profit mais est gouverné par le droit des sociétés (et donc l'obligation de publier des comptes) et le recours à un syndic est optionnel. On le voit, ici, la publicité est renforcé et il existe un conseil d'administration qui a un vrai pouvoir de gestion, ce qui est moins le cas du conseil de gérance dans droit français.

Notons que cette structure facilite la gestion sociale car se heurte moins à l'individualisme de la copropriété comme en France, bien que la loi contrôle cet individualisme. Le « Commonhold » permet d'associer la pleine propriété de certaines parties d'un immeuble à l'appartenance à une société (la Commonhold Association) qui est propriétaire des autres parties de l'immeuble et qui en assure l'entretien. Le régime est proche du droit des sociétés, le pouvoir de décision appartient à l'assemblée générale, qui le délègue au conseil d'administration. Les parties communes sont donc détenues et gérées par une société et non les copropriétaires selon leur tantièmes (comme en France).

Les administrateurs sont ceux qui dirigent et gèrent la société. En cas d'urgence, ils peuvent ainsi engager les dépenses nécessaires. En outre, ils ont l'obligation de préparer le budget annuel et de faire élaborer par un spécialiste au moins tous les dix ans une étude sur l'opportunité de créer un fonds de réserve destiné à financer les gros travaux. Les pouvoirs du secrétaire sont de nature essentiellement administratif. C'est lui qui est le représentant légal de la société. Les copropriétaires peuvent choisir un agent professionnel pour veiller sur le bâtiment mais il reste en contrôle. Il existe peu de copropriétés ([une vingtaine depuis 2002!](#)) mais le gouvernement souhaite faire évoluer cette situation et a établi en mai 2021, un conseil consultatif (Commonhold Council) pour le conseiller sur les prochaines réformes à faire. Les critiques sont actuellement entre locataires et propriétaires sur les charges et le loyer lié au terrain (« ground lease ») que sur le régime de copropriété naissant.

En Finlande

Similaire à l'Angleterre, le régime en Finlande prévoit que les parties communes et la structure sont la propriété d'une société séparée qui facilite l'obtention de prêt pour l'entretien. Ces sociétés immobilières sont administrées avec une assemblée des actionnaires (deux fois par an) qui décide du budget et élit un conseil d'administration, qui à son tour, peut choisir un intendant ou gestionnaire (équivalent du syndic français). L'exemple finlandais semble être un bon exemple de qualité de suivi de la maintenance des bâtiments.

Au Québec

La loi française de 1965 a servi d'inspiration pour écrire la loi régissant les copropriétés. Les années 1980 ont vu l'envol des copropriétés principalement dans les centres urbains et plus tard dans les lieux de villégiature. Il existe également le régime de la « coopérative » qui est plus proche d'un fonctionnement communautaire et qui requiert la cooptation des autres copropriétaires, avec des votes par copropriété et non par lot, en cas de revente d'une unité. Ce système favorise l'occupation plutôt que la location.

Les canadiens avait instauré un fonds de prévoyance (« Fond Travaux ») et des plans pluriannuels de travaux, qui ont ensuite été repris dans la loi ALUR. Les copropriétaires décident peu, laissant notamment les décisions

d'entretien, de réparation et de remplacement des parties communes dans les mains d'un conseil d'administration, seul décisionnaire¹⁹.

Aux Etats-Unis

Aux Etats-Unis, les grandes copropriétés (« Common Interest Development ») ou HOA (« HomeOwner Associations ») peuvent avoir des infrastructures et des prérogatives extrêmement étendues. Leur développement correspond notamment à une stratégie des villes pour transférer les coûts de l'extension de l'urbanisation au secteur privé (McCabe 2011).

Les professionnels de l'immobilier ont profité de la croissance des condominiums en Amérique du Nord et ont activement participé à la création des premières règles les régissant. Certains développeurs ont tenté de garder le contrôle jusqu'au lancement de la prochaine phase de développement du complexe, pour éviter que des défauts de construction ne soient exposés ou pour maximiser leurs profits.

Aux Etats-Unis, les membres du conseil syndical sont élus sur base d'un programme et prennent des décisions pour le compte de la copropriété.

LIPPER R and TREFFERS S. dans leur article « Turnover or roll-over? Property developer legal avoidance and influence on condominium governance in New York City and Toronto » suggère que les promoteurs immobiliers ont détourné l'esprit de la loi qui prévoit une passation de pouvoir entre le promoteur et la communauté des copropriétaires. Ces techniques sont dignes d'un « détournement légal » (« legal avoidance ») car elles sont utilisées d'une façon qui ne semble pas en apparence être illégale. Ces techniques leur permettent de créer et de maintenir de l'influence dans les copropriétés longtemps après que la propriété ait été transférée aux copropriétaires après la vente des appartements. On note par exemple des arrangements dans les statuts en faveur des développeurs, maintien du pouvoir de votes pour les unités non vendues, présence dans le conseil d'administration, contrats commerciaux qui à leur avantage ou leur permettant de garder de l'influence ou encore, des frais cachés de marketing.

Aux Etats-Unis, l'effondrement de l'immeuble Champlain Towers South Condo, bâtiment de 12 étages, en Floride l'un des états américains avec le plus de copropriété, est devenu l'accident de bâtiment le plus mortel de l'histoire des Etats-Unis avec 98 morts le 24 juin 2021, a rappelé les difficultés de gestion d'un immeuble en copropriété. La réparation et le financement des travaux structurels liés à d'anciennes copropriétés, rencontre une inertie au sein des copropriétaires.

19 OBCEF, Libre blanc – congrès International de la copropriété, 2014 page 13.

4 Quelques pistes de réflexion

Fort des éléments de réflexion présentés ci-avant, nous proposons dans le cadre de la rédaction de ce rapport quelques pistes de réflexion

4.1 Mise en place de formations techniques des gestionnaires d'immeubles.

L'exigence de formation initiale semble à ce jour insuffisante pour garantir l'aptitude professionnelle du candidat et la qualité des prestations à venir du syndic impétrant compte tenu du champ d'expertise qu'il doit justifier (droit de la copropriété, de la construction et du recouvrement, comptabilité, maîtrise d'ouvrage, droit des assurances, etc.). Il serait préférable d'exiger que la qualification requise pour ce professionnel soit alignée sur celle requise pour le mandataire ad hoc considéré comme étant en capacité d'analyser les difficultés rencontrées par le syndicat, soit un master 2 attestant de compétences en droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière. Et qu'ainsi le champ des études soit réduit aux études juridiques et aux études spécifiques à la copropriété, la construction et l'habitation dans la mesure où, aujourd'hui, un licencié es économie et spécialiste en devenir de la macro-économie n'aura pas immédiatement les compétences nécessaires pour s'acquitter de ses fonctions professionnelles. Et, s'il paraît peu vraisemblable qu'un docteur en médecine justifie d'une compétence pour exercer la profession de notaire (et inversement), il semble tout aussi étrange que l'on puisse justifier d'une compétence de syndic par l'obtention d'une licence « Management interculturel à l'international » obtenu après un BTS « viticulture-œnologie », aussi exigeantes et méritantes ces formations soient-elles. L'exigence d'une qualification pour l'exercice d'une profession n'a d'intérêt et de justification que si la formation correspond à l'activité. À défaut il ne faut pas exiger de qualification professionnelle ou alors il ne faut pas la restreindre à certains champs d'études mais simplement fixer un seuil de niveau d'études sans viser des catégories particulières de formations. L'absence d'exigence d'une expérience pratique de la matière ne participe pas non plus à garantir la bonne connaissance du métier et il pourrait être intéressant de s'inspirer tant des formations des huissiers, avocats, ou administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires qui imposent toutes la réalisation d'un stage validé par « l'ordre professionnel » afin de prétendre à l'obtention du titre professionnel, que du droit étranger, notamment belge, qui impose également, pour être titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier (qualification qui englobe celle de syndic), un tel stage suivi d'un examen d'aptitude.

4.2 La séparation des métiers.

Au lendemain de la crise des subprimes en 2008 une séparation totale de la banque de dépôt et de la banque d'affaires a été envisagée, en France, par le Président Sarkozy. L'idée étant que les banques de dépôts ne puissent pas avoir le droit de prêter aux banques d'affaires afin de protéger les épargnants d'une faillite éventuelle de la banque dite d'affaires.

Une réflexion devrait être menée sur ce sujet tant les syndics « filialisent » de multiples activités comme le courtage par exemple si rémunératrices pour le groupe Arche (un biotope économique composé une galaxie immobilière et de services) pour ne citer que lui.

Aussi, dans la lignée des mesures visant à assurer une plus grande morale et transparence dans la vie des affaires, une réforme des caisses de garanties séparant strictement cette activité de celle d'assureur, de formateur et de celle de représentant de la profession devrait être entreprise. Cela permettrait de s'assurer que la caisse de

garantie ne puisse avoir d'intérêts à voir l'activité du syndic perdurer nonobstant les problèmes qu'elle détecterait à l'occasion de contrôles pouvant normalement aboutir à lui retirer la garantie.

La proposition de mettre à la charge du syndicat le coût et le choix de la caisse de garantie serait également à même, en plus de la séparation des activités, d'assurer la plus grande transparence de la pratique et une plus grande sécurité pour les mandataires.

4.3 Le pouvoir mal défini de maintenance de l'immeuble.

Les prérogatives du syndic s'exercent tout particulièrement en matière d'entretien de l'immeuble. Le syndic est ainsi principalement en charge de réaliser l'objet du syndicat : entretenir et conserver l'immeuble et donc poursuivre l'intérêt collectif de ses membres puisqu'il va leur permettre de jouir de leur propriété privée.

Il conviendrait là de mieux définir ce point.

4.4 Les jeux politiques.

Évidemment on ne pourra reprocher aux hommes et femmes politiques qui n'ont plus de mandats de chercher un travail. On ne pourra pas non plus interdire à un groupe immobilier d'embaucher ce personnel en panne de pouvoir mais disposant de compétences et de carnets d'adresses recherchés. Néanmoins on peut légitimement s'interroger sur les liens entre les acteurs complets de l'habitat (construction, administration de biens et services immobiliers, logement social).

Deux exemples :

NEXITY compte parmi ses administrateurs :

- Mme Myriam El Khomri, ancien ministre de François Hollande ;
- Alain Dinin, membre du Siècle, engagé politiquement. Alain Dinin soutient en 2015 Claude Bartolone dans le cadre des élections régionales en Île-de-France et en novembre 2018, il publie une lettre ouverte dans laquelle il dénonce la politique du logement menée par Emmanuel Macron et le Gouvernement Édouard Philippe.
- Mme Véronique Bédague directrice de cabinet de Manuel Valls, puis pressentie pour succéder à Jean Castex au poste de Premier ministre. Elle décline la proposition après une entrevue avec le président de la République.
- Mme Luce Gendry, Senior Advisor de Rothschild et Compagnie, membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel.

CITYA IMMOBILIER

Philippe Briand, fondateur de CITYA IMMOBILIER et de la Holding SAS ARCHE (3e réseau français de gestion immobilière), est très impliqué dans la vie politique française depuis 1983 où à l'âge de 23 ans il entre au conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire comme élu RPR. Sa vie politique se poursuit avec plusieurs mandats (député, maire, conseiller régional et secrétaire d'État à l'Aménagement du territoire. Philippe Briand vient d'être condamné dans l'affaire Bygmalion.

5 Conclusion

Pour tenter de répondre à la question posée, à savoir si les syndics ont perdu le sens du bien commun, nous avons d'abord brossé un portrait de la copropriété et de la fonction de syndic, nous avons passé en revue les différents problèmes rencontrés et mis en exergue les comportements des uns et des autres. Nous avons également regardé ce qui se passe à l'étranger et comment un certain nombre de pays appréhendaient la copropriété. De cette étude, nous pouvons en conclure plusieurs points.

Un métier difficile : la fonction de syndic est un métier difficile, coincée entre une législation contraignante, complexe, technique et multi-domaines, une rentabilité difficile à obtenir au regard des nombreuses contraintes, un volet administratif très chronophage que la digitalisation devrait amoindrir mais en réduisant les marges et un ressentiment négatif de la part des copropriétaires, dont l'individualisme prend le pas sur la notion de bien commun. Le syndic bashing permanent dont ils sont la cible ne contribue pas à faciliter l'exercice de leur métier. La principale conséquence est une pénurie de professionnel, [régulièrement dénoncée depuis plusieurs années](#). Il faut également mentionner que la complexité grandissante des savoirs à détenir réserve l'exercice de cette fonction aux structures disposant d'une taille critique suffisante pour rassembler l'ensemble des expertises nécessaires.

La recherche d'une rentabilité, qui a pour principale conséquence une augmentation du nombre de lots par gestionnaire, accompagne inéluctablement une diminution du temps passé sur le terrain. L'importance de cet aspect financier, qui est normal puisque nous parlons d'entreprises, intervient également dans le développement des startups de la PropTech, qui en proposant des services ou des outils digitaux innovant sont souvent survalorisées et n'ont de sens que pour être rachetées en dégageant une importe plus-value. Cette course au profit impacte le fonctionnement du monde des syndics en provoquant une baisse des tarifs pour le fonctionnement. Elle provoque également pour le développement des grandes structures capitalistiques, l'utilisation de la fonction de syndic comme produit d'appel pour proposer voire imposer des prestations complémentaires (conciergerie, assurances, travaux, intervention d'urgence...)

Une digitalisation avançant à grand pas qui permet de moderniser et fluidifier les échanges. Elle permet surtout à de nouveaux entrants sous forme de startup de proposer de produits et services innovants, parfois en n'hésitant pas à capitaliser sur les ressentis, allant jusqu'à développer des slogans commerciaux pernicieux (cas de Matera (cf. condamnation en justice de la société en 2022)

Effet pervers de la digitalisation, elle met une distance entre les interlocuteurs qui sont proches et rapproche ceux qui sont loin. Elle permet au syndic de passer moins de temps sur le terrain au détriment des rapports physiques, seul moyen de rapprocher les parties prenantes. Autre conséquence, l'allègement des tâches permet aux syndics de s'occuper d'un nombre plus important de lot, toujours au détriment de l'humain et du temps à passer sur le terrain pour la gestion des travaux et la connaissance des biens.

Enfin dernier effet de la digitalisation, elle permet d'offrir des services à des coûts moindre, mettant en difficulté les syndics traditionnels qui ne peuvent suivre, les condamnant au rachat ou à la liquidation.

Un problème éminemment politique, au regard du nombre de citoyens concernés, de son impact sur leur quotidien et parallèlement, au regard des enjeux financiers (montant des sommes épargnées en prévision de travaux à venir et pour le bon fonctionnement de la copropriété). La présence de personnalités politiques dans

les grands cabinets, la présence de responsables connotés politiquement dans les agences et organismes de l'Etat en charge des questions de copropriétés ne peut que compliquer le règlement des problèmes rencontrés.

Pour autant, [le journal Le Parisien](#) évoquait un turn-over²⁰ de syndics de 4% en 2017, chiffre à rapprocher au 36% de français qui souhaitent changer de syndic, publié en 2020 dans une [enquête Bellman](#) / IFOP.

Restant dans le périmètre initial, nous pouvons, au vu des différents éléments évoqués ci-dessus, dire que le syndic professionnel, notamment celui issu des grands cabinets qui dominant le marché, perd de plus en plus le sens du bien commun au bénéfice de logiques de rentabilité financière propre à leur structure et de baisse des coûts. Le propos nécessite cependant d'être pondéré par la bijectivité des relations entre le syndic et les copropriétaires. Les bonnes relations entre les parties dépendent du comportement de chacune des parties. Si, probablement par facilité, le comportement des syndics est régulièrement mis à l'index, celui des copropriétaires est beaucoup moins souligné. Pourtant, l'individualisme, les absences aux assemblées générales, sont des attitudes tout autant néfastes pour le bon fonctionnement de la copropriété et contribuent tout autant à la perte du sens commun, tout en ne facilitant pas le travail des syndics.

²⁰ Le turn-over évoqué ici concerne le changement de société en charge de la fonction de syndic, et non le changement physique du syndic lui-même, qui constitue également un problème pour la préservation de la mémoire de l'immeuble.

Annexe – Court historique de la copropriété

En décembre 1720, Rennes est victime d'un terrible incendie qui détruit presque totalement la ville et prive plusieurs milliers de personnes de leur domicile. De nombreux propriétaires sinistrés ne pouvant assurer seuls les charges financières de la reconstruction de leur immeuble, un arrêté local, promulgué en avril 1723, propose la création de sociétés de propriétaires mettant en commun leurs capitaux pour construire ensemble un immeuble. *(Source Histoire/Histoires de la propriété immobilière : de l'an 1000 à l'an 2000, Claude Thibault).*

1804 : Code civil de 1804-article 664

La première définition de la copropriété apparaît en 1804 sous l'impulsion des magistrats qui avaient à trancher des litiges liés à l'occupation de maisons partagées en appartements, par plusieurs personnes sans lien de parenté.

L'article 664 du Code civil retient la définition suivante : "lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite".

Mais cet article ne propose pas de règles précises de gestion et de fonctionnement de l'immeuble.

1938 : Loi du 28 juin 1938

Dans l'entre-deux-guerres les promoteurs immobiliers demandent un cadre législatif pour exercer leur profession.

La Loi du 28 juin 1938 fixe le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement et introduit les notions de lot de copropriété, de syndicat (dont le syndic est le représentant légal) et de règlement de copropriété. Cependant, les dispositions de la loi ne sont pas obligatoires et les copropriétaires peuvent définir d'autres modalités d'organisation.

Les premières copropriétés, au sens "moderne", sont apparues dans la région de Grenoble. Des particuliers se groupaient pour construire un immeuble collectif en se répartissant les frais et les lots futurs. Les modalités de la construction étaient déterminées par convention, tout comme les modalités de jouissance des lots et de gestion de l'immeuble. On parle alors de "méthode de Grenoble" pour désigner cette création de copropriétés. Entre 1950 et 1984, plus de 145 000 copropriétés sont construites, soit 3,5 millions de logements, dont 2,8 millions de résidences principales. Plus de 60 % des copropriétés sont concentrées dans 3 régions : Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les logements de taille moyenne (35 m² à 74 m²) représentent plus de la moitié (55,6 %) des copropriétés.

En 15 ans, le nombre de copropriétés a augmenté plus vite que le nombre de logements (+29,3 % et +18 % respectivement).

1965-1967 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967

Après la Seconde Guerre mondiale, compte tenu de l'accroissement du nombre de copropriétés et de l'importance de leur volume, un nouveau texte de loi est mis en place.

La copropriété moderne trouve ainsi sa définition dans l'article 1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, complétée par son décret d'application du 17 mars 1967, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : "tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes".

Cette loi est d'ordre public et prévaut sur tout règlement de copropriété qui lui serait contraire.

1996 : Loi Carrez (18 décembre 1996)

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite loi Carrez, impose au vendeur d'un lot copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente. Elle permet à l'acquéreur d'un bien immobilier de connaître précisément la surface du bien qu'il achète et de sanctionner les erreurs volontaires ou involontaires commises par les vendeurs et les agences à ce sujet.

2000-2004 : Loi SRU (13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mai 2004)

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite Loi SRU, modifie les règles qui régissent l'organisation et le fonctionnement des copropriétés :

- Convocation et tenue des assemblées générales, pouvoirs et obligations du syndic et du conseil syndical, nouvelles règles comptables et refonte du régime des copropriétés en difficulté.

2014 : Loi ALUR (24 mars 2014)

La loi relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite ALUR du 24 mars 2014 réforme en profondeur la loi de 65, en encadrant notamment la connaissance des copropriétés, tant pour les acquéreurs que pour les copropriétaires à partir du 1er janvier 2017.

Pour cela, le législateur a prévu des outils d'identification de toutes les copropriétés : la fiche synthétique, regroupant les données financières et techniques de la copropriété et l'obligation d'immatriculation de toutes les copropriétés sur un répertoire consultable par tous.

2018 : Loi Elan

La loi relative à l'évolution du logement et aménagement numérique (dite ELAN) poursuit la réforme de la loi de 65 avec un double objectif en matière de copropriété :

Permettre une meilleure prise en charge des copropriétés en difficultés ; faciliter le traitement des copropriétés dégradées afin d'accélérer le relogement des copropriétaires en difficulté ;

Clarifier le droit des copropriétés : adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété (notamment la prise de décision) et création d'un code dédié à la copropriété, via deux ordonnances à venir.