

Un député, Monsieur Rudy SALLES, vient de déposer une proposition de loi tendant à l'encadrement de l'exercice de la fonction de syndic par des non professionnels.

Quel est son objet ? Sous le faux prétexte de protéger chaque copropriétaire d'une gestion défectueuse de son bien, ce projet a pour objectif d'interdire aux grosses copropriétés de se gérer elles-mêmes et de rendre particulièrement difficile les conditions de la gestion des petites copropriétés par un ou plusieurs de leurs copropriétaires, ce qui conduirait en fait à les empêcher de fonctionner sous ce régime.

Ce texte est dangereux pour plusieurs raisons :

- Il porte atteinte à une liberté fondamentale qui est de gérer ses biens soi-même, liberté qui est reconnue par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.
- Il limitera fortement la concurrence dans le domaine de la gestion des logements et favorisera des groupes d'entreprises à vocation uniquement commerciale voire spéculative, orientation contraire à la gestion en bon père de famille qui doit caractériser la gestion du logement collectif privé.
- Il contribuera à l'augmentation importante des charges de copropriété dans les petits immeubles qui représentent 60% du parc français.
- Il affaiblira la protection des copropriétaires qui seront à la merci de professionnels indélicats, comme le montrent les nombreuses interventions des associations de consommateurs ou de copropriétaires, de la DGCCRF ou de la justice.
- Il affaiblira le lien social au sein des copropriétés et fera de ces dernières un terrain d'opposition des copropriétaires entre eux, alors que le bénévolat favorise la gestion coopérative de leur logement par les copropriétaires.

1 – La proposition de loi déposée par Monsieur Rudy Salles est une atteinte grave à la liberté des copropriétaires de gérer eux-mêmes leur immeuble, liberté confirmée par la loi.

### **1.1 - Le contexte légal**

- La **loi Hoguet du 2 janvier 1970** régit les conditions d'exercice des professions d'intermédiaire relatives aux opérations d'entremise (vente, achat ou location) ou de gestion des immeubles et fonds de commerce. L'article 2 indique très précisément que cette loi ne s'applique pas "aux personnes ou à leur conjoints qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels ou indivis". Un copropriétaire peut donc gérer un immeuble dans lequel il possède un droit de propriété.

-La **loi sur la copropriété du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967** prévoient deux types d'exercice de la gestion non professionnelle de la copropriété : le syndicat coopératif et le syndic bénévole.

- **Le syndicat coopératif.** La loi de 1965 dispose que "Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi" (art.14). Cette décision peut être prise à la majorité de l'art. 25 (majorité absolue) si le règlement de copropriété n'en dispose pas autrement. Le conseil syndical, dont la constitution est

obligatoire (art. 17-1) est élu par l'assemblée générale. "Le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical". **La gestion du syndicat est alors exercée de manière collégiale par des bénévoles** car les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération (art.27 du décret du 17mars 1967). Les comptes du syndicat doivent être contrôlés par des copropriétaires spécialement nommés par l'assemblée générale ou par un expert-comptable ou par un commissaire aux comptes (art. 42-1 du décret du 17 mars 1967).

- **Le syndic bénévole.** Le décret du 17 mars 1967 prévoit que "Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale" (art.28). Un copropriétaire bénévole peut donc être syndic du syndicat des copropriétaires. Il est mandaté par l'assemblée générale dans les mêmes conditions qu'un syndic professionnel. Il est assisté et contrôlé par le conseil syndical.

### **1.2 – Un détournement de la loi**

La proposition Salles vise à introduire dans la loi de 1965 des limitations destinées à interdire pratiquement la gestion bénévole.

Le premier alinéa indique que devrait être inséré un article 17-2. Ce choix n'est pas anodin, car il se positionne tout de suite après l'article 17-1 qui définit le fonctionnement du syndicat coopératif et sans le dire, le vide de son contenu puisque le syndicat coopératif est géré uniquement par des bénévoles.

Le second alinéa interdit purement et simplement l'accès des bénévoles à la gestion des grandes copropriétés (plus de 50 lots, soit près de 20% en nombre de logements et budgets supérieurs à 300 000 €).

Le troisième alinéa est tout autant sournois car il ajoute une obligation de résidence principale, ce qui exclut par exemple qu'un bailleur puisse gérer l'immeuble dans lequel il possède un appartement. La justification d'une expérience ou d'un diplôme de gestion ou de droit immobilier pour les copropriétés de moins de 50 lots est particulièrement exagérée et farfelue car un diplôme généraliste n'est pas un gage de bonne gestion pratique des parties communes d'un immeuble.

Enfin le quatrième alinéa est tout autant perfide lorsqu'on sait que les bénévoles sont particulièrement difficiles à recruter. Limiter leurs fonctions par un seul renouvellement est, par ailleurs absurde, car ou le bénévole est bon et on se prive d'un excellent gestionnaire, ou il est mauvais et l'assemblée ne le renouvellera pas.

La méthode employée vide aussi de son contenu l'article 2 de la loi Hoguet et l'article 93 de la loi ENL du 13 juillet 2006 qui définit le régime des unions de services créées par des syndicats gérés par des syndics non professionnels.

### **1.3 – Une atteinte à la liberté individuelle**

La proposition de loi a pour ambition de supprimer progressivement le droit des copropriétaires de gérer leur copropriété de manière bénévole au profit des seuls syndics professionnels. Cette initiative

apparaît mal venue au moment où les monopoles professionnels de tous genres sont battus en brèche pour la raison qu'ils créent des rentes de situation artificielles.

Il s'agirait là d'une atteinte grave à la liberté individuelle. Peut-on imaginer des groupes de garagistes souhaitant empêcher le particulier de réparer leur voiture à leur domicile, des boulangers demandant de restreindre la possibilité pour les individus de fabriquer leur propre pain à la maison ou un lobby d'agriculteurs et de commerçants en fruits et légumes voulant interdire au jardinier du dimanche de cultiver quelques légumes dans son potager. Telle est la situation, une incroyable demande de limitation de la liberté individuelle de disposer de son bien et de son activité personnelle sans qu'il en résulte une quelconque gêne à autrui.

2 – La proposition Salles **contrevient au bon fonctionnement des marchés** car elle ne garantit pas l'existence de structures concurrentielles dans le domaine de la copropriété et introduit un risque encore plus important de pratiques commerciales déloyales comme le montrent les nombreuses plaintes de copropriétaires auprès des associations de copropriétaires et ainsi que les enquêtes de presse sur ce sujet (Mieux vivre votre argent-janvier 2009, Le Nouvel Observateur-mai 2008, Le Particulier-mai 2008).

La disparition des syndicats bénévoles supprimerait toute alternative à la gestion professionnelle et placerait les copropriétaires à la merci de groupes de syndicats puissants pouvant leur imposer leurs services et leurs prix sans aucune échappatoire.

On comprend mal la détermination de certains groupes de pression à vouloir éliminer la gestion bénévole alors que ces groupes disposent déjà d'une part de marché écrasante, si ce n'est que l'efficacité des bénévoles provoque en période de récession de nouvelles vocations pour la gestion bénévole parmi les copropriétaires lassés des erreurs et abus de certains professionnels.

Le nombre de cabinets de syndicats professionnels serait en France d'un peu plus de 12 000. Ils administrent 94% des copropriétés existantes (un peu moins de 700 000, représentant 7,7 millions de logements<sup>1</sup>). Les syndicats bénévoles et les présidents-syndics coopératifs n'administrent que 6% des immeubles en copropriété. Ils sont surtout présents dans les petites copropriétés qui constituent la majorité des immeubles en France<sup>2</sup>.

Il faut souligner que le marché des syndicats de copropriétaires est très concentré. Les sept plus importants cabinets ( Foncia, Gestrim-Lamy, Urbania & Aydial, Icade, Loiselet-Daigremont, etc.) représentent plus du tiers des mandats de gestion. Le solde est partagé par les 12 000 autres cabinets. En nombre de logements la part de marché des sept leaders est encore plus importante, car ces derniers trustent les grosses copropriétés dont les budgets sont particulièrement intéressants. Peu sont intéressés par les petites copropriétés peu lucratives.

Dans la période de récession que nous traversons, beaucoup de cabinets de syndicats professionnels qui sont également actifs dans le marché de l'intermédiation immobilière peinent à équilibrer leurs comptes et ont besoin d'activités plus stables. Ils dédaignent moins les copropriétés moyennes et petites qui sont susceptibles de leur procurer des honoraires supplémentaires. Il leur paraît donc

---

<sup>1</sup> - Le nombre de logements en France est de 31 millions dont 13 millions d'appartements et 18 millions de maisons individuelles. 7,7 millions de logements sont en copropriété ou équivalent et 5,3 millions appartiennent au logement social (OPHLM, OPAC, SEM, coopératives d'HLM, SCIC, etc.)

<sup>2</sup> 60% des immeubles en France comprennent moins de 10 lots (appartements). Seulement 3% comptent plus de 50 lots. La taille moyenne des copropriétés en France est donc très faible : 11/12 appartements par immeuble.

opportun d'imposer des limitations aux syndicats bénévoles pourtant beaucoup mieux adaptés à la gestion de ce type de copropriétés<sup>3</sup>.

Il doit subsister un minimum de concurrence au sein du marché de la gestion des copropriétés. Les petits cabinets de syndic de taille humaine dont le service est reconnu ne doivent pas craindre l'activité des syndicats non professionnels. Leurs clients copropriétaires satisfaits n'ont aucune envie de gérer eux-mêmes leur copropriété. Leurs principaux prédateurs sont des spéculateurs immobiliers qui exercent l'activité de syndic comme accessoire et sans éthique. Ils donnent une triste image de la profession et contraignent par leur comportement des copropriétaires à vouloir gérer eux-mêmes leur copropriété.

L'efficacité des syndicats bénévoles est reconnue et constitue une alternative à la gestion de certains syndicats professionnels et un frein à la hausse des prix des services.

Le syndic bénévole quasiment toujours copropriétaire dans l'immeuble dont il est responsable, sait qu'en entretenant les bâtiments, il entretient son patrimoine. Il habite sur place et réagit immédiatement lorsqu'un événement imprévu survient. Il gère en bon père de famille.

Le syndic bénévole ne touche aucun honoraire car il travaille pour sa communauté de logements. Il introduit ainsi un élément de lien social irremplaçable pour lequel les autres copropriétaires lui sont reconnaissants. Les économies ainsi générées sur les seuls honoraires se comptent en milliers d'euros, voire pour les plus grosses copropriétés dépassent largement les cent mille euros par an.

On constate que les charges de copropriété sont mieux maîtrisées dans les syndicats gérés de manière bénévole car les copropriétaires sont en permanence sur le terrain pour vérifier la pertinence de chaque dépense et le principe de la mise en concurrence est appliqué systématiquement. De même le suivi administratif et financier est adapté aux besoins de chaque immeuble dans le cadre de la loi qui accorde une certaine souplesse aux petites copropriétés (moins de 10 lots et un budget moyen sur 3 ans inférieur à 15 000 €) qui représentent près de la moitié des copropriétés.

Contrairement à une croyance répandue volontairement par certains professionnels mal informés, les copropriétés gérées par des syndicats bénévoles sont mieux protégées que celles gérées par des syndicats professionnels. En effet le fonctionnement d'un compte bancaire séparé y est obligatoire et constitue pour le syndicat de copropriétaires la justification indiscutable d'une créance certaine et liquide, ce qui n'est pas le cas pour les syndicats professionnels qui ouvrent un compte global, même si ce dernier dispose de sous-comptes individualisés (Cour d'Appel de Paris 10 avril 2008). Par ailleurs, les syndicats de copropriétaires qui adhèrent à une association de copropriétaires bénéficient au profit de leurs bénévoles d'une véritable assurance responsabilité civile professionnelle au même titre que les syndicats professionnels (cf le contrat A.N.C.C.).

---

<sup>3</sup> De nombreux exemples montrent également l'excellence des résultats de la gestion autonome dans les grandes copropriétés.

Enfin la compétence des syndics bénévoles n'a rien à envier aux syndics professionnels. Ce qui fait la force des bénévoles, ce n'est pas un diplôme académique, bien que certains soit mieux diplômés que la plupart des gestionnaires professionnels, mais leur motivation et la volonté d'agir dans l'intérêt général.

Les qualités d'un bon syndic sont la compréhension des objectifs de sa fonction, une bonne organisation personnelle, une réactivité importante et l'humilité de s'adresser à des experts pour se faire aider dans l'application des règles spécifiques du droit de la copropriété ou se faire accompagner dans la maîtrise de l'informatique et de la tenue de la comptabilité de leur copropriété. Les syndics bénévoles en raison de leur motivation sont mieux à même de s'adapter à ces règles et ils disposent pour cela de plusieurs associations de copropriétaires qui dispensent des formations adaptées et une assistance continue.

Ces qualités sont rarement garanties par un seul diplôme et ressortent surtout de l'expérience. Il n'est donc pas rare de constater que certains syndics bénévoles restent en place plusieurs dizaines d'années à la satisfaction de la majorité sinon de la totalité des copropriétaires de leur syndicat.

La proposition de loi Salles devra donc être rejetée parce qu'elle porte en germe une atteinte grave à la liberté individuelle, parce qu'elle met en danger la concurrence sur le marché de la gestion immobilière et parce qu'elle ne fournit dans son exposé des motifs aucune preuve d'une quelconque absence de garanties ni d'une gestion défectueuse des biens des copropriétaires. Bien au contraire, les multiples plaintes enregistrées par l'administration, les médias et la justice montrent que la loi doit renforcer les sanctions contre le non respect des lois existantes par quelques professionnels recherchant un gain illégitime.