



Durabilité, syndic, conseil syndical et corruption

Commentaire article publié le 01/02/2021, vu 1776 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

La copropriété devrait participer au développement durable. Pourtant, des marchés y sont attribués aux prestataires par copinage. Sur ce point, les conseils syndicaux peuvent-ils agir ?

Le mur de la réalité

Tout un discours sur le développement durable est servi aux Français et même aux populations mondiales par l'ONU ([lien](#)).

Malheureusement, cette propagande est aussi distillée par des milliardaires pollueurs alliés à des dictateurs sanguinaires payant une technocratie de bourgeois autocentrés.

Sur le terrain, les citoyens apprécient assez peu ces leçons de morale proférées par des individus loin d'être exemplaires.

Même si l'UNIS est probablement l'organisation de syndicats qui a fait le plus pour la formation de ses membres, on se souvient ainsi de la phrase : « ***Il faut donc informer, former, dispenser une éducation civique du logement expliquant qu'être COpriétaire, ce n'est pas être propriétaire "tout seul"*** » (Etienne GINOT, à l'époque président de l'UNIS, entretien accordé à la *Revue de l'Habitat*, février 2012, p. 11).

La phrase est exacte mais pose des difficultés. Pour que les copropriétaires agissent ensemble, encore faut-il qu'ils n'aient pas l'impression de se faire plumer. Qu'ont fait les syndicats professionnels, y compris à l'UNIS, pour lutter contre la corruption dans l'immobilier, et ainsi rassurer les copropriétaires investisseurs ?

Prestations hors contrat

Depuis le 25 juin 2020, Madame Danielle DUBRAC est présidente de l'UNIS. Cette dirigeante d'un cabinet de syndics remarquable sur Saint-Denis a eu le courage de gérer des syndicats de copropriétaires très difficiles avec une réelle volonté d'améliorer les choses.

Néanmoins, elle représente des syndics qui ont exercé une pression considérable pour obtenir un changement très dangereux par l'article 16 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

Ainsi a été introduit dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 un article 18 I A tiret II qui dispose :

« Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. »

Mélange des genres

Madame DUBRAC approuve avec l'étrange argument suivant : « **Désormais, le syndic pourra enfin innover et proposer des services individualisés aux copropriétaires** » (Entretien accordé aux *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 661, septembre 2020, p. 9).

Or, depuis la naissance de la copropriété à la française en 1938, le syndic professionnel, en tant que prestataire commercial, peut vendre des prestations individualisées aux copropriétaires qui l'acceptent. Cela relève de la liberté du commerce et de l'industrie. De nombreux syndics agissent en tant qu'agents immobiliers ou comme intermédiaires de gestion locative sans que cela ne pose le moindre problème.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 dit tout autre chose. Elle autorise le **syndicat des copropriétaires**

a nouer des contrats avec le syndic professionnel en dehors de la mission de gestion de ce dernier.

Or, la mission de tout syndic professionnel a un devoir de conseil quant aux prestations que choisit le syndicat des copropriétaires, en devant notamment signaler les prestations trop onéreuses (Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Ch. 2, 3 mars 2013, RG 10/20507, condamnant à ce titre U[...], voir *Loyers et copropriété*, septembre 2013, com. 249, observations Guy VIGNERON). On note qu'U[...] s'est rapproché de C[...] après diverses péripéties très regrettables pour les copropriétaires et les banques ([lien](#)).

Comment le syndic va-t-il exercer ce devoir de conseil à l'égard des prestations qu'il propose lui-même ? Ne sera-t-il pas tenté d'insérer ces prestations extérieures à ses missions dans son contrat de syndic, même si c'est illicite ?

Répression des fraudes

Chacun trouvera en ligne des exemples de nombreux abus à cet égard. D'autres associations les dénoncent. La CLCV, notamment, a vivement désapprouvé cette possibilité pour le syndic de fournir des prestations en dehors de ses missions, qualifiant ce choix de « **très clivant** » (David RODRIGUES, « **Ordonnance de réforme de la copropriété. Regard(s) critique(s)** », *AJDI*, décembre 2019, pp. 833 à 836).

Copropriétaires, soyez extrêmement vigilants et refusez, si possible, ces conventions de prestations en notant que nul ne peut être à la fois contrôleur des prestataires et prestataire en même temps. Si des contrats de syndics incorporent des prestations hors mission, prévenez vos instances locales ou nationales des associations de copropriétaires voire même, au besoin, contactez l'auteur du présent blog, pour que les services de la répression des fraudes soient prévenus et que vous soyez mieux représentés devant eux.

Ne vous laissez pas duper par ceux qui invoqueront l'existence du conseil syndical pour garantir que les mélanges des genres n'auront pas lieu.

Une instance extrêmement corruptible

Avec une naïveté confondante, les pouvoirs publics ont cru améliorer la situation en invitant les conseils syndicaux à mettre régulièrement en concurrence les contrats de syndic, ce qui posait problème lorsque le conseil syndical restait inerte ou désorganisé (Laurence GUÉGAN, « **La mise en concurrence du contrat de syndic** », *Revue des loyers*, juin 2015, pp. 275 à 278).

Après l'ordonnance du 30 octobre 2019, cette mise en concurrence est d'autant plus symbolique qu'elle n'est pas exigée à peine de nullité (David RODRIGUES, « **La mise en concurrence du syndic : un trompe-l'œil** », *Informations rapides de la Copropriété*, n° 664, p. 9).

Rien n'est plus facile, pour un conseil syndical de mèche avec le syndic, d'obtenir deux propositions de syndic sur la base d'honoraires très élevés pour faire apparaître comme seule solution le contrat du syndic préconisé, y compris quand cela conduit à des catastrophes, car le moins disant au niveau des prix n'est pas toujours le meilleur (Laurence GUÉGAN-GÉLINET, « **Responsabilité délictuelle du conseil syndical et faute contractuelle** », n° 17-27.766, RL 3057, *Revue des loyers*, janvier 2019, pp. 44-45).

Au conseil syndical, un petit nombre d'individus, voire souvent un seul acteur motivé, font la pluie et le beau temps. La motivation peut être liée à des cadeaux reçus d'entreprises ou des passe-droits octroyés par le syndic. Dans les deux cas, il s'agit de corruption.

Comment assécher le marais ?

Pour éviter les cadeaux discrets, le mélange des genres, les copinages, voire l'identité entre prestataires et contrôleurs de prestataires, une concurrence réellement libre et non faussée paraît nécessaire.

Cela passe par une transparence bien plus grande quant aux appels d'offres qui sont passés.

La préparation des décisions ne doit plus être concentrée entre les mains d'un petit nombre d'individus corruptibles.

Des plateformes publiques doivent donc être mises en place pour que chaque entreprise soit informée afin de pouvoir proposer son intervention.

Ce projet est déjà ancien. Il n'a pas été mis en œuvre. Les associations agréées de consommateurs doivent y contribuer.

Ce n'est qu'à ce prix que le secteur de l'immobilier pourra renouer avec le développement durable.