

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 06/03/19

Un procès en règle contre les syndicats de copropriété : la FNAIM et l'UNIS réagissent d'une seule voix

Face aux mesures annoncées par le Premier Ministre, ce mardi 5 mars devant l'Autorité de la concurrence, la FNAIM et l'UNIS ne peuvent que déplorer l'esprit de méfiance à l'encontre des syndicats de copropriété. Les professionnels seraient opaques, trop chers, incontrôlables. Décidément, les gouvernements se suivent, mais les critiques ne varient guère.

Pour fêter les dix ans de l'Autorité de la Concurrence, le Premier Ministre Edouard Philippe a tenu, ce mardi 5 mars, des propos étrangement comparables à ceux de Mme Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre en charge du Logement. Au nom de ces griefs, elle avait justifié l'introduction dans la loi ALUR d'un contrat type obligatoire. Cette injonction finalement acceptée par les professionnels, signifiait tout de même une immixtion éminemment contestable de l'Etat dans une organisation de droit privé. Mais voilà que des sanctions vont maintenant pleuvoir, car les professionnels resteraient trop onéreux. En outre, les états datés vont être plafonnés. Enfin, et ce n'est pas la moindre des incohérences, la mise en concurrence obligatoire des syndicats va être renforcée. Le comble est que cet arsenal a été voulu pour aller dans le sens des copropriétaires. C'est pourtant tout l'inverse qui va se produire.

Quelles sont ces mesures ?

- Le contrat-type de syndic a inclus énormément de prestations. En 20 ans, 47 nouvelles obligations ont été ajoutées. Elles ont eu pour effet mécanique d'augmenter les honoraires de base. Malgré cela, pour un copropriétaire, ces honoraires restent le plus souvent inférieurs à un contrat d'entretien chaudière, un abonnement téléphonique, ou un abonnement internet.

La FNAIM et l'UNIS avaient eu l'occasion d'obtenir du Conseil d'Etat l'annulation de bon nombre d'irrégularités contenues dans le contrat-type d'origine. Il avait été retoqué en son temps. Le voici qui ressort du bois, imposé au mépris de l'avis unanimement hostile du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), pourtant composé de professionnels et de consommateurs. Il est clair que ce contrat est inadapté, ce n'est pas faute de l'avoir répété. C'est pourquoi les deux syndicats proposent de le faire évoluer vers un contrat-socle, adaptable selon les spécificités des immeubles. C'est ainsi qu'il répondra aux attentes des copropriétaires et c'est à cette condition que des sanctions financières se justifieront, considérant que les professionnels qui ne respectent pas la législation nuisent à la profession et à son image.

- Lors de la vente d'un bien, les syndicats établissent un « **état daté** » qui comporte davantage d'informations que ce que préconisent les textes. « *Avec le plafonnement, les syndicats ne donneront plus que le minimum réglementaire. Les copropriétaires y perdront au change* » explique Christophe Tanay, Président de l'UNIS.
- La **mise en concurrence** est possible depuis 1965. Elle est obligatoire depuis la loi ALUR de 2014 et elle incombe au conseil syndical, bien que la grande majorité ne souhaite pas y procéder. Dès lors, pourquoi contraindre les copropriétaires à organiser cette pseudo consultation, alors que plus de 80 % d'entre eux se disent satisfaits de leur syndic* ? Sans compter qu'ils disposent à tout moment de la faculté de demander l'inscription de ce point à l'ordre du jour de leur prochaine assemblée générale. On ne peut être plus démocratique !

« *Imagine-t-on une rotation des syndicats tous les trois ans sur les 700 000 copropriétés de France, au moment où nous allons devoir gérer des plans pluriannuels de travaux sur la durée, en particulier pour accompagner la rénovation énergétique ?* », remarque Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.

« *Cette volatilité artificielle aurait un coût et signerait assurément la disparition de toutes nos TPE et PME avec un gigantesque effet de concentration* » ponctue-t-il.

En plus d'être inadaptées, les annonces du Premier Ministre surviennent à contretemps. Des discussions ont été amorcées pour réformer la copropriété par deux ordonnances, en application de la loi ELAN (2018). Dès lors, les mesures présentées le 5 mars impactent gravement les travaux précédemment amorcés. « *Comment les syndicats professionnels, confrontés aux enjeux de rénovation énergétique, de l'ubérisation et de l'innovation, pourraient-ils négocier puis intégrer une énième réforme dans un tel climat de mépris ?* », s'étonne le Président de l'UNIS.

Certes, comme dans absolument toute profession, une minorité de syndicats professionnels se situent en dehors des clous. Il serait pourtant préférable d'écouter plutôt l'immense majorité des professionnels sérieux. Ces derniers sont conscients de leur responsabilité importante au regard des volumes qu'ils gèrent (15 milliards d'euros de charges annuelles), du poids de la copropriété dans le logement des Français (30% des logements sont collectifs), et des enjeux liés à l'entretien et la rénovation du parc. A cet égard, le drame de Marseille a servi de révélateur, mais cet enjeu concerne toutes les villes, quelles que soient leurs tailles.

Le gouvernement a pris conscience que les syndicats pouvaient jouer un rôle important dans une forme de police du logement pour lutter contre les marchands de sommeil. Qu'il écoute donc leurs instances les plus représentatives.

La FNAIM et l'UNIS proposent une approche qui se veut moderne pragmatique et concertée avec les associations de consommateurs.

« *Dans une économie moderne, on ne plafonne pas les honoraires des producteurs de services, sauf en contrepartie d'un monopole ou d'une mission de service public. On ne fige pas non plus l'offre de services, sous peine de l'appauvrir et de la rendre obsolète. Ça c'est l'ancien monde* », termine Jean-Marc Torrollion.

En attendant, les mesures annoncées vont perturber le déroulement des assemblées générales de très nombreuses copropriétés qui vont se tenir entre mars et juin, dont certaines sont déjà convoquées. La FNAIM et l'UNIS soutiennent tous les gestionnaires de copropriété, qui font déjà un métier difficile et qui seront confrontés aux interrogations des copropriétaires privés de leurs droits par le gouvernement. Au lieu d'inciter les copropriétaires à prendre des décisions utiles pour la préservation de leur immeuble, leur confort, l'innovation et la rénovation énergétique, l'annonce du Premier Ministre va au contraire susciter de longs débats stériles. Pourtant, il est temps de passer à une phase de décisions et surtout, d'actions.

*Etude FNAIM : les français satisfaits des relations avec leurs syndics



@ChristopheTanay @unis_immo



@jmtorrollion @FNAIM



Télécharger le CP



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

À propos de de l'UNIS

Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics de copropriété, gérants), la transaction et l'investissement (agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France. Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de propositions et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES).

Contact FNAIM : Galivel & Associés – Carol Galivel / Rémi Demolière – galivel@galivel.com

Contact UNIS : Sandrine AUVRAY / Marion LAMBERT - s.auvray@auvray-associes.com / m.lambert@auvray-associes.com / service communication : communication@unis-immo.fr