

## Honoraires de syndic, un discours qui n'est pas à la hauteur des enjeux

Paris, le 5 janvier 2016

Mesdames, Messieurs,

À la suite de l'ordonnance de 1986 permettant aux syndicats de fixer librement leurs honoraires, les grands groupes ont mené des campagnes commerciales agressives, qui consistaient à réaliser un dumping des honoraires de base pour se rattraper sur des prestations particulières qui, bien souvent, étaient justifiées de façon abusive, voire illégale.

On a, en effet, connu des slogans peu professionnels évoqués par de grands groupes de syndicats, à l'instar de : « **40% de réduction des honoraires pour les 40 ans de l'enseigne** ».

Cette stratégie commerciale a contraint l'ensemble des cabinets de syndic à suivre la tendance, impliquant une baisse des honoraires de base, ce qui s'est traduit par une dégradation de la qualité de service dans la gestion des copropriétés.

Depuis l'entrée en vigueur du contrat type réglementaire, qui limite les possibilités de facturation supplémentaire, la situation devient à présent plus compliquée pour l'ensemble de la profession.

Plusieurs syndicats, aussi bien des petits que des moyens, moins compétitifs que les « **gros** », se résignent à vendre leur cabinet aux plus grands groupes de syndicats.

C'est le cas de la GIEP qui a été rachetée par FONCIA, ou bien encore du Cabinet BENARD racheté par le Groupe NEXITY.

Il est fort probable que dans les mois à venir, on constate encore d'autres opérations d'absorption ou de liquidations judiciaires de petits ou moyens cabinets de syndicats.

Pour faire face à la situation, certains syndicats imposent, aux copropriétés qu'ils gèrent, une augmentation significative de leurs honoraires de gestion courante sur la base de faux arguments :

- prétendues obligations faites par la loi ALUR de numériser les archives du syndicat ;
- frais supplémentaires du cabinet pour faire face à la nouvelle obligation d'immatriculation des copropriétés alors que cette disposition entrera en vigueur de manière échelonnée à partir du 31 décembre 2016 et, qu'elle pourra faire l'objet d'une facturation supplémentaire ;
- charge de travail supplémentaire pour le cabinet suite à l'obligation d'ouverture des comptes bancaires séparés sans possibilité de dérogation, alors que cette même augmentation a déjà été invoquée en 2014.

C'est pour cela qu'il appartient, aux chambres professionnelles et aux syndicats, de prendre toutes les mesures pour faire cesser ces dérives, en s'engageant - en échange d'un réajustement des honoraires de base - à améliorer leur qualité de service dans la gestion des copropriétés.

En premier lieu, il s'agira de mettre en place :

- une organisation efficace avec le conseil syndical dans la gestion courante de la copropriété ;
- une transparence dans la gestion des copropriétés, en mettant entre autres à la disposition du conseil syndical les documents stratégiques de l'immeuble comme les relevés bancaires, les contrats, les factures, les ordres de services... ;
- la transmission périodique des documents comptables et des rapprochements bancaires à jour ;
- des réponses apportées aux interrogations du conseil syndical et des copropriétaires dans des délais raisonnables ;
- la réalisation avec le conseil syndical de points périodiques sur les éventuelles difficultés que rencontre la copropriété (impayés, travaux en cours de réalisation, prestataires indécents....) ;
- un vrai extranet dans l'intérêt conjoint des copropriétaires, des conseillers syndicaux, mais aussi du syndic.

Et en deuxième lieu :

- associer les associations représentatives des intérêts des syndicats de copropriétaires comme l'ARC dans les réflexions, qui concernent l'amélioration de la gestion des copropriétés, afin de trouver des dispositifs qui conviennent à l'ensemble des acteurs ;
- éviter de signer des protocoles, dans lesquels seuls les professionnels sont signataires, laissant « **pour compte** » les représentants des copropriétaires ;
- engager des travaux dans les copropriétés, qui prennent en considération la réalité de l'immeuble ainsi que ses possibilités financières.

Néanmoins, dans les faits, la plupart des cabinets de syndic augmentent leurs honoraires sans se remettre en question ni reconnaître que la qualité de service à destination des copropriétés n'est pas à la hauteur des enjeux.

Cet autisme des professionnels du secteur risque d'inciter les copropriétaires à se retourner - pour une prestation équivalente - vers les cabinets de syndic les moins disants, à savoir les grands groupes qui peuvent plus facilement faire des économies d'échelle. À cela s'ajoute le fait, que la plupart d'entre eux ont développé des filiales liées à la gestion des copropriétés, leur permettant d'accroître leurs revenus liés à l'activité d'administration de biens.

Il ne faudra alors pas s'étonner que les grands groupes de syndic deviennent plus puissants au détriment des plus petits.

Si les chambres professionnelles prétendent réellement défendre l'ensemble de la profession dans sa diversité (y compris les moyens et petits syndicats), elles doivent agir pour inciter leurs adhérents à remettre la transparence et la qualité de gestion au cœur de la profession, et pas uniquement à travers des slogans commerciaux.

Gérard ANDRIEUX, Président de l'ARC  
Général

Émile HAGEGE, Directeur

Contact presse : Christophe GRAND - email : [christophe.grand@arc-copro.fr](mailto:christophe.grand@arc-copro.fr)

