

Le syndic...

Un fin psychologue !

A force d'expériences, bonnes et mauvaises, le syndic est capable de reconnaître au premier coup d'œil au sein d'une assemblée qui est "Monsieur Grognon", "Monsieur Mouton", "Madame je m'en fous", "Monsieur Je sais tout"... Et la liste peut être encore longue...

Ainsi, le syndic est souvent amené à "naviguer" entre les différents comportements des uns et des autres pour tenter de concilier les membres de l'assemblée afin d'éviter de paralyser le bon fonctionnement de la copropriété.

Oui, mais si le syndic n'y arrive pas ? Si "Monsieur Je ne lâche rien", "Monsieur Procédurier" et "Madame Obstinée" ou "Monsieur Colère" refusent tout compromis ? Il y a de ces copropriétaires qui, de toute façon, ont décidé d'en découdre, quoi qu'il adienne !

Et il y a encore de nombreux comportements parfois très complexes à gérer tel le narcissique qui fait les choses "l'air de rien" en se "victimisant" tout en responsabilisant les autres, celui qui promet toujours tout mais qui ne fait jamais rien ou encore le "Grand stratège" qui a repéré les naïfs pour les amener à sa cause en racontant n'importe quoi !

D'autres problématiques peuvent encore s'ajouter comme des difficultés dans le recouvrement des charges, par exemple. Il s'agit bien souvent de blocages volontaires liés aux conflits, justement.

Je cite ici mon confrère Jean-Pierre Lannoy, spécialisé dans les conflits en copropriétés (article "les copropriétés ingérables", Federiamag n°2 – juin 2015) :

"A cela s'ajoute l'attitude de copropriétaires que certains n'hésitent pas à qualifier de fous, de malades mentaux ou d'harceleurs voir même de terroristes judiciaires" qui, à travers de telles situations, ont un réel plaisir à entretenir le conflit et donc l'amplifier".

Pire encore, les menaces physiques ou les intimidations entre les copropriétaires peuvent contraindre le syndic à solliciter l'intervention des forces de l'ordre pour calmer les esprits.

La copropriété, plongée dans l'irrationnel, voit se succéder les syndics conventionnels, les syndics désignés par le Juge, eux-mêmes remplacés par d'autres mandataires de justice, administrateurs provisoires ou même des séquestres".

Ainsi, la copropriété ne devient pas seulement ingérable mais aussi invivable au quotidien donnant envie à certains de fuir au plus vite conscients pourtant que la vente de leur appartement sera difficile dès l'instant ou le candidat acquéreur prendra connaissance des procès-verbaux des AG complètement "surréalistes" !

Notons au passage que les comportements difficiles ne se manifestent pas seulement lors des réunions mais se traduisent également au travers de l'envoi quasi quotidien de mails kilométriques et indigestes, voire encore par des courriers recommandés répétés.

C'est ainsi que le CEFIM propose de plus en plus de formations pour aider les syndics à acquérir les bons réflexes et ne pas se laisser embarquer dans des situations inextricables.

"Alors que le syndic tente de maintenir son objectivité, il est rapidement confronté à des choix cornéliens, les orientations qu'il prend ou suggère sont tantôt appréciés par certains mais critiqués avec force par les autres, envisageant même son remplacement." J-P. Lannoy.

Lors du prochain Congrès de Federia, le 18 octobre prochain, nous aurons le plaisir d'écouter Emilie Somers, spécialisée en ce domaine, qui abordera toutes ces problématiques et proposera des parades et des outils pour le syndic puisse aborder ce genre de situation sereinement.

Le CEFIM propose de plus en plus de formations pour aider les syndics à acquérir les bons réflexes et ne pas se laisser embarquer dans des situations inextricables.

Stéphane Kirkove