

vu de l'extérieur

Syndics dans la tourmente

par Marianne Burton, journaliste

Tous les secteurs économiques ont leurs aléas et plus encore en période de crise. Mais celui de l'immobilier relève d'une telle complexité qu'il est confronté sans cesse à des problèmes imposant réflexion et inventivité associés à un art certain du compromis. Les syndics en savent quelque chose !

Et les voici justement en tête d'affiche bien malgré eux d'ailleurs. Il a suffi, effectivement, de quelques affaires hautement regrettables pour que la profession tout entière soit mise en cause, victime d'amalgames inacceptables et qu'il convienne de condamner avec la plus grande sévérité. Il s'agit maintenant de mieux connaître cette profession et aussi de faire le point sur ce secteur en pleine mutation qu'est le logement et tous les amalgames dont l'agent immobilier et plus particulièrement le syndic fait l'objet.

Secteur composite et art du compromis

Tout secteur économique comporte des problèmes, c'est une évidence. Mais l'immobilier est particulièrement mal loti car il regroupe des activités dont les devoirs et les intérêts peuvent se révéler contradictoires. Ainsi en va-t-il de l'immobilier où les syndics ont affaire à des groupes distincts générateurs de polémiques et d'attitudes contradictoires inévitablement génératrices de conflit. Et ce sont les syndics qui figurent parmi les plus exposés. Il leur fait, tout à la fois, cultiver l'art du compromis, agir avec une objectivité sans faille, savoir parfois défendre l'indéfendable en raison d'une loi sur les copropriétés laquelle, en dépit d'une soit-disante refonte, demeure pour le moins imparfaite.



Evoluant dans cette ambiance on ne peut plus complexe, beaucoup de syndics estiment être la cible de dissensions multiples et sont persuadés qu'on les abandonne dans un marécage de contradictions, de critiques, voire d'agressions musclées émanant de copropriétaires qui, à leur tour, s'estiment incompris, voire lésés par ce nœuds de problèmes disparates qui en décourage plus d'un des deux côtés de la barrière ! Vu de l'extérieur, cela fait très mauvais effet et, dans l'esprit de maints copropriétaires, c'est toujours « la faute au syndic ». Par réaction, celui-ci s'en prend alors à ses pairs, estimant qu'il est abandonné à lui-même par l'organisation professionnelle chargée d'ordonner la profession et de s'assurer que tous les droits et devoirs des syndics sont respectés.

A tort ou à raison ?

Tout observateur attentif mais non directement concerné aura vite fait de constater que le métier de syndic n'est pas une sinécure d'autant que les copropriétaires (ou occupant) estiment qu'il faut que tout baigne dans l'huile. On s'attend à ce que le syndic possède au moins quatre oreilles et autant de GSM 24 heures sur 24. Il doit

aussi porter des bottes de sept lieues associées au don d'ubiquité.

Le portrait du syndic idéal étant brossé, revenons sur terre. Le syndic n'a comme tout le monde que deux oreilles, deux jambes et une tête. Il n'est pas plus à l'abri du stress que l'être humain en général alors qu'il y est infiniment plus exposé que la moyenne. Par définition, le syndic doit ignorer le mot « impossible » et il ne peut jamais oublier qu'il est soumis à une déontologie stricte dont le non respect peut le conduire jusqu'à une action judiciaire.

La bonne question : tous les syndics répondent-ils à ce profil teinté ici d'un brin d'humour ? Non, bien sûr ! En revanche, la majorité connaît les particularités de ce métier exigeant et en a assimilé les obligations : garder son calme alors que bien des clients les malmènent parfois, abusant de leur bonne volonté supposée permanente et inconditionnelle. Tout cela étant, on en viendrait à dire que chaque syndic relève d'une exemplarité professionnelle sans faille. Néanmoins, comme il en va pour bien des professions, ce n'est pas toujours vrai. Il y a des syndics qui agissent en dehors des règles, qui trompent des copropriétaires, qui escamotent certains devoirs, commettent des négligences pas toujours anodines ou qui transgressent la déontologie. Il faut espérer que ceux-là n'échapperont pas aux sentences légales même si, aux yeux de certain, la justice ne réagit pas toujours aussi vite ni aussi sévèrement qu'il le faudrait.

Mais une chose est certaine : l'IPI, en sa qualité d'organisation professionnelle légale, veille à ce que les fauteurs encourrent les peines prévues par la loi. Avec d'autant plus de vigilance que ces dérapages noircissent la profession qui a déjà du mal à se créer l'image qu'elle mérite vu, comme nous l'avons dit plus haut, la complexité de leur mission.

Que les syndics intègres le sachent : il n'a été ni ne sera jamais question de protéger ou de gommer les indécatesses de certains. Reste qu'il appartient aux copropriétaires de veiller à ce leur syndic agisse conformément à la déontologie à laquelle il est soumis. De son côté, l'IPI considère comme une priorité de préserver l'image de ce métier d'avenir en plein développement et redoublera de vigilance comme le souhaitent tous ceux que la question concerne en interne ou à l'extérieur.

Et c'est de l'extérieur que provient cette suggestion : pourquoi ne pas permettre aux copropriétés de régler entre interne les menus différends et autres petits sujets de désaccord survenant en cours d'exercice afin de délivrer le syndic de ces multiples petits arbitrages qu'il est souvent amené à formuler. De quoi pouvoir consacrer toute son énergie et le temps nécessaire au règlement des problèmes prioritaires et essentiels pour la bonne marche de la copropriété ? Tout le monde y trouverait son compte dans tous les sens du terme car les décisions importantes prises avec la réflexion sont immanquablement les meilleures techniquement et financièrement. Une autre approche est d'accepter que les syndics s'entourent de collaborations extérieures dans certains domaines spécifiques : dépôt de permis d'environnement, mises en conformités des installations techniques de l'immeuble et tout autre mission particulière sortant d'ailleurs de la gestion courante. Le message ne passe pas toujours facilement auprès des copropriétaires, car tout cela à un coût. Et pourtant, tout le monde y gagne : car une installation (chaufferie, ascenseur...) bien pensée et bien conduite et génératrice d'économies parfois substantielles. Mais au-delà des idées, l'IPI s'attèle de toute évidence à la recherche de solutions ■