

SIX mesures pour rénover la Copropriété

Introduction : Les six maux actuels de la copropriété

Que nous répond aujourd'hui un copropriétaire qui s'intéresse à **sa** copropriété et à **la** Copropriété en général, quand on lui demande ce qu'il pense de la situation de la Copropriété. En quelques mots, ceci :

1. Les contrats de syndic sont toujours aussi opaques et les honoraires perçus en plus des honoraires de base au titre de la « **gestion particulière** », toujours aussi nombreux (et abusifs, bien souvent).
2. Il reste quasi impossible pour une copropriété d'avoir un **VRAI** compte séparé, ce qui est à la fois anormal et souvent très négatif pour la bonne gestion des copropriétés.
3. Les syndics agissent sans toujours se conformer aux dispositions en vigueur et sans qu'aucun véritable contrôle ne s'exerce sur eux.
4. Les syndics sont beaucoup trop rarement présents dans les copropriétés ; les gestionnaires n'ont pas le temps ; de ce fait la gestion « **au jour le jour** » n'est pas toujours assurée et encore moins la gestion « **économe** », qui implique de contrôler les prestataires et les entreprises.
5. Par ailleurs, en matière de gros travaux, les syndics restent toujours dans l'incapacité de mettre en place une méthode de programmation (et de financement) adaptée.
6. Enfin, depuis quelques temps les syndics sont de plus en plus préoccupés à faire travailler dans les copropriétés qu'ils gèrent des filiales ou sociétés où ils ont des intérêts, ceci au mépris de l'intérêt réel des copropriétés.

Voici donc les six griefs les plus souvent mis en avant et qui sont en fait les six « **MAUX** » de la copropriété ; maux qui font que les copropriétés ne sont plus vraiment gérées au mieux des intérêts des copropriétaires, mais qu'elles le sont de plus en plus au profit des seuls syndics.

Nous allons passer en revue ces « **maux** », puis nous expliquerons comment faire assez simplement pour retourner la situation et donc amorcer un processus de rénovation de la Copropriété.

I- Les SIX « *maux* » de la copropriété

1. Des contrats de syndic opaques ; des honoraires déguisés et souvent abusifs ; des tarifs non comparables entre syndics

En ce qui concerne les contrats de syndic, on sait que - au cours de neuf mois d'échanges et de négociations au sein d'un groupe de travail du CNC (Conseil National de la Consommation) qui ont eu lieu en 2007 - représentants des professionnels et représentants des copropriétaires, s'étaient mis d'accord sur un constat global et une première réponse propre à résoudre les problèmes.

a) Le constat :

- Les contrats de syndic sont tous très différents, sauf sur un point : tous les syndics s'arrangent pour rajouter à leurs honoraires de base (qui concernent de moins en moins de prestations) des honoraires supplémentaires relatifs à des prestations particulières toujours plus nombreuses et onéreuses.

Conséquences :

- o Il est pratiquement impossible de mettre en concurrence les syndics, les honoraires de base étant de moins en moins représentatifs des honoraires globaux.
- o Il est impossible aussi de savoir même approximativement ce qu'un syndic **VA** coûter à une copropriété pour l'exercice à venir.
- o Enfin, les honoraires des syndics augmentent anormalement vite du fait de l'opacité qui s'attache aux honoraires des prestations dites particulières et de la multiplication constante de ces prestations.

b) La solution :

- La solution mise au point par les représentants des syndics et les représentants des copropriétaires a consisté à établir une liste de tâches devant rentrer obligatoirement dans la gestion courante.
- Cette liste devait :
 - a) d'une part permettre que les contrats de syndic deviennent enfin comparables ;
 - b) d'autre part empêcher la multiplication des prestations « ***hors gestion courante*** », sources d'opacité et d'abus, comme on l'a vu.

Professionnels et usagers ont ensuite décidé que cette liste serait reprise dans les contrats à partir de fin 2007, ceci non sous la contrainte réglementaire, mais par adhésion volontaire des syndics. Cet « accord » a été entériné dans un avis du CNC en date du 27 septembre 2007.

- Hélas, plus de vingt mois après la mise en application de cet accord il apparaît :
 - o qu'un nombre important de syndics n'a pas repris l'intégralité de la liste des tâches courantes ;
 - o que les honoraires supplémentaires liés à des prestations présentées comme supplémentaires (dites « **hors gestion courante** ») sont toujours aussi nombreux, trompeurs et abusifs et qu'ils sont toujours destinés à empêcher les copropriétaires de pouvoir connaître à l'avance le coût **exact** de ce que va leur coûter leur syndic, donc à négocier ce coût.

- Il aurait alors fallu que les pouvoirs publics :
 - o prennent acte de cet échec ;
 - o prennent les mesures nécessaires pour rendre obligatoire le respect de cet accord, à savoir un arrêté ou un décret.

- Mais les professionnels ayant fait savoir aux pouvoirs publics qu'ils refusaient cette perspective, le Gouvernement a cédé et la situation est donc aujourd'hui strictement identique à ce qu'elle était il y a deux ans (voire pire sur certains points).

Ainsi, à ce jour, un des piliers de la relation entre syndics et copropriétaires - le contrat - reste-t-il opaque et source d'abus tarifaires nombreux, ceci alors même que tout le monde connaît la solution, par ailleurs peu complexe, à savoir la publication d'un arrêté (voir plus loin).

2. Des syndics qui refusent le compte séparé ; une gestion « financière » perverse

Le deuxième « mal » dont souffre la copropriété concerne le compte séparé.

On sait que l'ouverture d'un compte séparé par copropriété est légalement obligatoire (ce qui est évidemment normal), mais que la loi permet aux syndics de solliciter une dispense de l'assemblée générale, dispense votée à la majorité de l'article 25 puis 25-1 (donc de l'article 24, c'est-à-dire la majorité simple des présents et représentés).

On sait aussi que les syndics font tout ce qu'ils peuvent pour dissuader les copropriétés d'avoir un compte séparé, la dissuasion la plus efficace consistant à imposer une majoration d'honoraires très importante à ceux qui voudraient absolument disposer d'un compte séparé.

Mais pourquoi les syndics agissent-ils ainsi ?

Pour différentes raisons :

- La plus connue est que les syndicats souhaitent bénéficier des intérêts générés par le placement des trésoreries des copropriétés.
- Par ailleurs, l'absence de compte séparé permet aussi aux syndicats d'instaurer une certaine opacité dans leur gestion ; ainsi :
 - o les copropriétaires ne peuvent pas savoir quels sont les délais de paiement des fournisseurs ;
 - o ils ne peuvent pas non plus suivre simplement tous les prélèvements qui sont opérés par le syndic sur la trésorerie des copropriétés (pour payer des honoraires privatifs, par exemple, etc).
- Enfin l'absence de compte séparé entraîne des « **bénéfices** » seconds pour les syndicats : ainsi, par exemple, le compte non séparé permet au syndic de bénéficier des chèques émis auprès des entreprises et non débités (**exemple** : en cas de faillite de celles-ci) ou de pouvoir garder le plus longtemps possible des sommes versées au profit de la copropriété (**exemple** : indemnités, produits divers...) etc.

Voici brièvement les principales raisons qui expliquent que les syndicats refusent avec une telle obstination que les copropriétés disposent d'un compte séparé.

Les conséquences en sont :

- opacité financière d'une part ;
- **financiarisation** de la gestion d'autre part, celle-ci est presque aussi négative que l'opacité.

Voyons de quoi il s'agit :

a) La financiarisation de la gestion ou la perversion financière de la gestion.

- Lorsqu'un syndic n'a plus en tête qu'une seule idée : d'obtenir le maximum d'intérêts des sommes placées appartenant aux copropriétés dont il a la gestion, il va gérer ces copropriétés non plus dans leur intérêt, mais dans le but unique de disposer en permanence de la trésorerie la plus élevée possible.

Les « **méthodes** » lui permettant d'obtenir ces résultats sont bien connues et « **coûteuses** » toutes très chères aux copropriétaires :

- o budgets prévisionnels gonflés ;
- o fournisseurs payés avec des délais importants (de nombreux fournisseurs étant d'ailleurs « **complices** » de ces méthodes et majorant préalablement leurs factures en conséquence) ;
- o travaux votés, appelés mais non commandés ;
- o « **produits** » appartenant à la copropriété (location, indemnités diverses...) mais conservés par le syndic le plus longtemps possible, etc, etc.

Cette financiarisation se retourne ainsi contre la copropriété, l'obsession du placement servant de fil conducteur unique à la gestion !

b) Comment le compte unique développe la méfiance des copropriétaires vis-à-vis des syndics.

- L'absence de compte séparé n'est pas seulement préjudiciable aux intérêts bien compris des copropriétés ; elle est destructrice en ceci que les copropriétaires (qui 99 fois sur 100 renoncent au compte séparé sous la pression tarifaire des syndics) n'ont plus vraiment confiance dans les syndics, ceux-ci étant justement soupçonnés de servir d'abord leurs intérêts au mépris de ceux des copropriétés.

Cette situation entretient donc le climat de défiance qui existe entre copropriétaires et syndics, ce climat entraînant lui-même d'autres conséquences : ainsi la méfiance des copropriétaires vis-à-vis de leurs syndics explique en grande partie leur refus de constituer des « **fonds travaux** », chacun craignant que le syndic, d'une façon ou d'une autre, n'utilise ces fonds à son profit. **Or, l'absence de tels fonds travaux est en partie ce qui explique l'absence de politique de gros entretien dans les copropriétés** (voir plus loin).

On le voit, l'absence de compte séparé est non seulement préjudiciable à la bonne gestion des copropriétés, mais véritablement destructrice.

3. Des syndics très peu contrôlés et très peu sanctionnés

Troisième « mal » de la copropriété : les syndics - qui sont des mandataires, donc qui doivent défendre les intérêts des copropriétés - non seulement sont très peu contrôlés mais sont aussi très peu sanctionnés :

- le contrôle administratif est quasi inexistant ;
- le contrôle des chambres professionnelles est très faible ;
- les actions judiciaires à l'encontre des syndics sont difficiles à engager, longues et aléatoires.

La conséquence est que trop de syndics ont l'impression qu'ils peuvent agir comme bon leur semble :

- Ainsi, le groupe LOISELET peut-il décider de ne pas respecter le décret comptable.
- Ainsi aussi, le groupe LAMY peut-il tromper impunément les copropriétaires (sur le compte séparé, sur la sécurité incendie, etc.) sachant qu'il ne redoute l'intervention de personne.

- Ainsi aussi, le groupe FONCIA (et mille autres syndics) peut-il continuer à refuser d'adresser la feuille de présence complète aux copropriétaires qui en font la demande, etc, etc.

Tant qu'un syndic pourra rouler à 180 km/heure sans craindre la présence du moindre radar, il y a peu de chance qu'il accepte de respecter le code de la route, et la Copropriété continuera à rester « **malade de ses syndics** ».

4. Des syndics trop peu « **présents** » dans les copropriétés

Quatrième mal : on sait que les « **syndics** » traditionnels sont remplacés maintenant par des « **gestionnaires** » à la fois surchargés et pas toujours très bien formés à la gestion immobilière.

D'où ces « **étoiles filantes** » dans les copropriétés qui ont tant de mal à :

- rester (et même simplement aller) dans les immeubles ;
- contrôler le travail des prestataires ;
- assurer une gestion quotidienne adaptée (petits travaux ; petits problèmes) ;
- garantir aux copropriétaires une gestion « **économique** » et rigoureuse.

Les cabinets de syndics estiment que tenir la comptabilité, récupérer les charges, organiser et tenir l'assemblée générale annuelle est déjà bien suffisant (« **Si, en plus, il faut assurer une gestion de proximité ! Avec les honoraires que les copropriétaires acceptent de nous verser....** »).

5. Une absence de programmation des gros travaux

Cinquième « mal » : si la gestion au jour le jour est souvent assurée en pointillé, comme on vient de le voir, c'est aussi le cas de la **gestion à long terme**.

Pourquoi programmer les gros travaux et chercher à entretenir efficacement les copropriétés, alors que :

- le syndic risque de ne plus être là l'année suivante ;
- il vaut mieux attendre la panne de chaudière ou la fuite du toit pour intervenir plutôt qu'anticiper (attendre la panne ou la fuite prend beaucoup moins de temps même si cela revient beaucoup plus cher).

Même si ce « **mal** » là est moins visible que les autres, il est tout aussi lourd de conséquences.

Ainsi aujourd'hui, souvent, lorsque l'on voit un immeuble mal entretenu et mal géré, il y a de forte chance que ce soit une copropriété. Désolant.

6. Des syndics qui mélangent de plus en plus les genres et les rôles

Dernier « *mal* » : le « *mélange des genres* » chez les syndics, par ailleurs associé à une volonté de multiplier leurs sources de revenus.

Un mouvement se développe, en effet, aujourd'hui chez nos syndics qui fait craindre le pire : ceux-ci ayant compris que les copropriétés qu'ils géraient pouvaient faire des clients très faciles et très dociles, créent des filiales ou prennent des intérêts dans des entreprises dont l'activité est en relation directe avec la Copropriété :

- courtage d'assurance en tout genre ;
- diagnostics immobiliers ;
- prêts immobiliers ;
- expertises diverses ;
- sécurité, vidéosurveillance ;
- entretien des parties communes ;
- gros travaux ;
- etc.

Rien de plus facile, en effet, que de faire travailler ces filiales dans les copropriétés qu'on gère, y compris en ne respectant pas la transparence minimum requise par la loi (article 39 du décret du 17 mars 1967).

Exemple : le groupe LOISELET - dans le procès intenté au journal « *60 Millions de Consommateurs* » - a été débouté parce que les juges ont noté qu'il faisait travailler sa filiale EXECCO sans accord préalable des assemblées générales.

Or quelle sanction a été infligée au groupe LOISELET dont la filiale continue à prospérer, en proposant même d'autres contrats illégaux ?

Aucune, strictement aucune.

Pourtant, d'autres pays (l'Allemagne, la Belgique) interdisent ce « *mélange des genres* » qui entraîne toujours à terme des conflits d'intérêts qui sont contraires aux intérêts des copropriétés et ne font, en plus, qu'entretenir la suspicion et attiser à juste titre les méfiances.

*

→ Voici donc les **SIX** « *maux* » qui rongent la Copropriété :

- contrats de syndic opaques et souvent trompeurs ;
- refus obstiné du compte séparé de la part des syndics ;
- absence de contrôle des syndics ;
- absence de gestion économe de proximité ;
- absence de gestion adaptée des gros travaux ;
- entrée en force (dans les deux sens du terme) des « *filiales* » des syndics dans les copropriétés.

II- Les SIX mesures pour rénover la Copropriété

Comment lutter contre ces **SIX** maux qui expliquent actuellement 80 % des problèmes du monde de la copropriété, et comment amorcer une rénovation du secteur ?

On va le voir, c'est en fait assez simple. Il suffirait :

1) Pour faire cesser les abus en matière de contrat :

- d'un arrêté ou d'un décret **précisant le contenu des contrats** de syndic (comme il en existe déjà un concernant les contrats d'ascenseurs, par exemple).

2) Pour stopper les dérives financières de la gestion des copropriétés :

- de ne permettre la **dispense du compte séparé qu'à la double majorité** de l'article 26 de la loi de 1965.

3) Pour mieux contrôler les syndics :

- de **mettre en place un ORDRE des syndics**, d'ailleurs appelé de leurs vœux par les principaux dirigeants de la profession, comme unique régulateur efficace.

4) Pour assurer une meilleure gestion au jour le jour des copropriétés :

- de **permettre la délégation de gestion** au conseil syndical en ce qui concerne la gestion des petits travaux (comme cela existe depuis quelques années en matière de gestion des services dans les copropriétés avec services).

5) Pour mettre en place des règles de programmation des gros travaux :

- d'instaurer (comme dans tous les grands pays) **l'obligation de fonds travaux** pour les gros travaux d'entretien associés à la mise en place de plans pluriannuels de travaux.

6) Pour éviter les redoutables « *mélanges des genres* » :

- **d'interdire l'intervention dans une copropriété d'une société filiale d'un syndic** ou d'une société où le syndic a des intérêts.

SIX mesures en fait très simples à instaurer et propres à **RÉNOVER** le monde de la copropriété puis à rétablir la confiance entre syndics et copropriétaires.

Rentrons un peu dans le détail.

1. Un décret rigoureux concernant les contrats de syndic

- Comment peut-on croire que 100 % des membres d'une profession peuvent respecter un accord qui ne leur est forcément pas entièrement favorable (rappelons qu'il a fallu neuf mois de négociation pour y parvenir...) ?
- Comment les pouvoirs publics peuvent-ils ne pas admettre qu'en rester à ces « **bonnes intentions** » et « **engagements** » est, là aussi, forcément inefficace et qu'il faut un texte pour obliger les syndics les plus récalcitrants (20 % de la profession) à respecter cet accord ?
- Pourquoi refuser qu'un texte rigoureux soit publié pour empêcher des pratiques tarifaires dénoncées depuis des années par toutes les instances (Commission des Clauses Abusives ; Conseil National de la Consommation) et qui ont la vie si longue ?

Il est évident que, pour éradiquer le « **premier mal** », il faut un arrêté, voire un décret qui définisse des règles claires concernant les contrats de syndic, instaure enfin la vraie transparence, empêche les abus encore trop nombreux relatifs aux honoraires supplémentaires. Et un arrêté qui donne des moyens aux copropriétaires de faire jouer la concurrence.

Ainsi, tous les syndics devront respecter les mêmes règles de loyauté contractuelle et la confiance pourra à nouveau s'instaurer entre syndics et copropriétaires.

2. Un compte séparé enfin vraiment obligatoire

- Par quelle étrange aberration peut-on admettre que les syndics arrivent à imposer à 85 % un système qui n'est pas favorable aux intérêts de ces mandataires, et qui ne sert que ceux des mandats ?
- Comment peut-on à la fois dire que le compte bancaire est obligatoirement séparé et permettre une dérogation votée à la même majorité que celle nécessaire pour élire un syndic, réfractaire à l'idée de compte séparé ?
- De toute évidence la loi marche sur la tête... Or, étant donné les ravages que provoque dans le monde de la copropriété l'absence du compte séparé, il est urgent, très urgent d'établir son caractère incontournable et de ne permettre son éventuel renoncement qu'à la double majorité de l'article 26, comme cela est le cas lorsqu'une copropriété veut renoncer à la mise en place d'un conseil syndical (ou plus simplement encore : d'empêcher tout renoncement à quelque majorité que ce soit).

3. Un vrai contrôle des syndicats

- Quel contrôle ? C'est simple : les responsables des organisations professionnelles les plus au fait des difficultés actuelles de la Copropriété, conviennent eux-mêmes que cette absence de contrôle des syndicats est dramatique et permet à une minorité de professionnels de discréditer la profession.
- Ces responsables réclament, par conséquent, l'instauration d'un **ORDRE PROFESSIONNEL** pour assurer ce contrôle permanent et efficace qui échappe aux chambres professionnelles.
- Nous sommes d'accord avec cette proposition et posons simplement trois conditions :
 - a) que les règles que les syndicats devront respecter (et que l'Ordre devra faire respecter) soient clairement établies ;
 - b) des sanctions soient réellement appliquées et qu'elles soient connues le jour où elles seront appliquées à tel ou tel cabinet (aujourd'hui, en cas de sanctions appliquées par un syndicat professionnel, celles-ci restent confidentielles, ce qui explique leur faible impact) ;
 - c) que - en cas de problème rencontré avec un cabinet - l'Ordre puisse **aussi** être saisi par des organisations de copropriétaires aux fins d'interventions de sa part.
- À ces trois conditions l'Ordre constituerait enfin l'instrument de régulation dont la profession a absolument besoin pour rétablir son image et traiter efficacement les cas de déviance professionnelle.

4. Une possibilité de délégation de gestion au conseil syndical en matière de petits travaux

Il faut regarder la situation en face : aujourd'hui, les copropriétés où la gestion des petits travaux se fait de façon satisfaisante et économe ne sont pas n'importe quelles copropriétés.

Ce sont celles où l'on constate que les copropriétaires résidents sur place et membres de conseils syndicaux, s'investissent dans la gestion de leur immeuble et effectuent, en accord avec leur syndic, la gestion des petits travaux et le suivi des contrats de maintenance.

Il importe cependant de préciser que cela se fait illégalement puisque les copropriétaires ne peuvent juridiquement - dans l'état actuel des textes - assurer un rôle dans la gestion de leur immeuble.

L'assemblée générale ne peut, en effet, autoriser une délégation de pouvoir qu'à « **une fin déterminée** », c'est-à-dire qu'elle ne peut porter que sur un acte ou une décision précise. Elle ne peut en aucun cas être générale et permanente. (Article 21 Décret du 17/3/1967)

Pourtant, s'agissant de la possibilité d'établir une délégation de gestion au conseil syndical, sous contrôle de l'assemblée générale, des dispositions existent depuis quelques années, mais ne concerne **QUE** les résidences avec services et ne concerne **QUE** la gestion des services.

Il convient donc simplement de confirmer cette évolution, de l'améliorer, et d'en étendre la possibilité à tous les syndicats de copropriétaires, sur le point précis des petits travaux courants.

Ceci peut être obtenu facilement grâce à un aménagement modeste de la loi (les modalités et contours pourront être définis par décret en Conseil d'Etat).

Il s'agit de compléter l'article 21, premier paragraphe, de la loi (numéro 65-557) du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Celui-ci dispose que : « *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion* ».

Ce paragraphe pourrait ainsi être complété : « *Par dérogation à l'avant-dernier alinéa de l'article 18, le conseil syndical peut également, sous sa seule responsabilité, recevoir une délégation de mandat du syndic relative à la gestion courante, la commande, le suivi, et la réception des travaux définis à l'article 45 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le suivi des contrats de maintenance* ».

« *Cette délégation doit être préalablement autorisée par l'assemblée générale dans les conditions de la majorité de l'article 25* ».

5. Instauration de « fonds travaux » obligatoires et de « plans pluriannuels » de travaux

Tous les grands pays ont constatés qu'il était difficile de faire procéder à de gros travaux dans les copropriétés (ce qui est normal) et tous les grands pays ont fini par admettre qu'il fallait imposer la constitution de provisions minimum à cet effet (**exemple** : le Québec, où cette provision est au minimum, chaque année, égale à 5 % du budget de charges. Chacun sait que c'est le seul moyen d'éviter la dégradation des copropriétés, donc aussi leur paupérisation.

Que nous répond-on :

- que l'épargne obligatoire est anticonstitutionnelle, comme si l'obligation de constituer des provisions pouvait être anticonstitutionnelle ;
- que les ménages modestes ne pourraient pas abonder cette épargne, comme si les ménages modestes n'avaient pas surtout des difficultés à voter les gros travaux faute d'argent, devenant ainsi doublement victimes de cette situation.

Il faut, au contraire :

- rendre obligatoires ces fonds en imposant des minimum raisonnables ;
- rendre obligatoire la mise en place de plans pluriannuels de gros travaux ;
- faire en sorte que les syndic placent ces sommes de façon sécurisée et inventer pour cela des produits d'épargne nouveaux (plan d'épargne copropriété).

Dès lors :

- les immeubles seront mieux entretenus et pour moins cher (quoi de plus cher que les interventions en urgence ?) ;
- les charges seront forcément mieux maîtrisées (chacun sait qu'un immeuble bien entretenu est moins coûteux à entretenir).

6. Interdiction des filiales de syndic et suppression des conflits d'intérêts

D'autres grands pays (Allemagne, Etats-Unis par exemple) luttent contre les conflits d'intérêts et le mélange des genres.

Au nom de quoi pouvons-nous tolérer qu'un syndic soit courtier d'assurances, banquier, expert en ascenseurs, vendeur de systèmes de vidéosurveillance, etc, etc.

Qui peut prétendre :

- a)** que cela est normal et sain ;
- b)** que cela favorise la vraie concurrence ;
- c)** qu'il n'y a pas forcément très rapidement conflits d'intérêts (on se doute avec quel acharnement le courtier-syndic, rémunéré au pourcentage des primes d'assurance, va se battre pour éviter les augmentations non justifiées de primes....).

La solution :

- a)** interdire à un syndic de faire travailler dans une de ses copropriétés toute filiale ou société dans lesquelles il a des intérêts ;
- b)** prévoir que les clauses d'un contrat passé entre de telles sociétés et un syndic pour le compte d'une copropriété qu'il gère seront inopposables aux copropriétés concernées.

Conclusion

Vous direz peut-être : « **Ah bon ! c'est donc si simple de rénover la copropriété ?** ».

Oui, c'est simple une fois que l'on a compris ceci : les syndics - qui sont des mandataires mais aussi des prestataires - doivent être au service des intérêts des copropriétés et non l'inverse. Dès lors tout s'éclaire :

- les contrats **doivent** être faits pour les copropriétaires ;
- les comptes bancaires **doivent** appartenir aux copropriétés ;
- les syndics qui ne respectent pas les règles **doivent** être sanctionnés ;
- les syndics qui ne veulent pas ou ne peuvent pas gérer au jour le jour **doivent** déléguer ce travail au conseil syndical ;
- les syndics **doivent** apprendre à programmer les gros travaux ;
- les syndics **doivent** renoncer à faire travailler leurs filiales ou assimilées dans les copropriétés qu'ils gèrent.

Un projet de loi sur ces **SIX** points sera rapidement soumis à des députés « **volontaires** ».

Par ailleurs, nous débattons de ces propositions de base lors de notre **LIEN Salon** « **Indépendant** » les **8 et 9 octobre prochain**.