

**L'avenir du métier de syndic de copropriété et  
de son rôle dans la transition  
environnementale des immeubles collectifs**

**Groupe de travail du Conseil national de l'habitat**

Rapporteur :

Henry Buzy-Cazaux,

président fondateur

de l'Institut du Management des Services Immobiliers,

membre du Conseil national de l'habitat

en tant que personnalité qualifiée

*Juin 2025*

## ***PLAN DU RAPPORT***

### ***Introduction*** (page 6)

- une profession indispensable, notamment démontré par un taux de pénétration élevé
- une profession critiquée et souvent désignée à la vindicte populaire ou des pouvoirs publics (menace de «déverrouiller les syndicats », pour partie à l'origine de l'auto-saisine du CNH)
- une profession en mal d'attractivité
- une profession désignée comme essentielle à la mise en œuvre des politiques publiques
- une activité dont la solidité économique est insuffisante.

- **Un périmètre de responsabilité et d'intervention sans cesse élargi** (page 7)

- un régulateur des relations sociales de proximité et de la diversité d'occupation dans les immeubles
- un auxiliaire de la mise en œuvre des politiques publiques (lutte contre les marchands de sommeil, contre les violences conjugales, le logement indigne et indécent, contre le dérèglement climatique, pour la densification par la surélévation...).

- **Un métier dont l'engagement conditionne la réussite de la transition environnementale des immeubles collectifs** (page 8)

- mieux former aux enjeux et aux moyens de la mutation écologique des immeubles, en particulier par la formation continue obligatoire
- permettre la perception d'honoraires spécifiques pour les études préalables à l'élaboration d'un PPT et au vote de travaux environnementaux
- assouplir les contraintes de la loi Climat Résilience (PPL Gacquerre)
- travailler à la mise en place du prêt collectif à adhésion simplifiée par un décret d'application réaliste sur le rôle du syndic-harmoniser DPE collectif et DPE individuel.

- **Un métier dans le métier : syndic d'intérêt collectif** (page 10)

- un concept et une spécialisation inventés par la loi du 9 avril 2024

- une difficulté indéniable à faire lever des vocations, malgré l'initiative pionnière de l'association QualiSR pour la certification des syndics de prévention et de redressement des copropriétés

- l'impératif de stabiliser un modèle économique spécifique, avec des aides publiques sans aléas

- une sensibilisation indispensable par la formation continue obligatoire et par les discours des organisations professionnelles.

- **Un besoin de plus de communication entre syndic et occupants** (page 12)

- une loi de 1965 qui crée une relation entre syndicat des copropriétaires mandant et syndic mandataire en réalité élargie : le lien est établi entre gestionnaire et copropriétaire individuel et même entre gestionnaire et locataire

- nécessité de pousser l'information vers ces cibles plutôt que d'attendre l'inverse

- améliorer la complétude et l'ergonomie des extranets de copropriété

- fluidifier l'information des occupants par des canaux dédiés, notamment réseaux sociaux spécialisés, à l'intérieur des immeubles.

- **Favoriser la confiance entre copropriétés et syndics professionnels** (page 14)

- supprimer l'obligation de mise en concurrence systématique

- favoriser la médiation au sein des copropriétés

- codifier le droit de la copropriété

- s'appuyer davantage sur les garants financiers pour l'orthodoxie des pratiques

- préserver le recours au juge pour le recouvrement des charges de copropriété.

- **Un modèle économique fragile à refonder** (page 20)

-la méconnaissance des copropriétaires sur le prix effectif des services du syndic dans la masse des charges et le besoin d'une plus grande lisibilité des charges quant à la partie relative aux honoraires, notamment en analysant le temps passé et les moyens dédiés aux tâches contractuelles

-l'introduction de la performance dans le calcul des honoraires

-un mode de facturation forfaitaire par lot mal compris

-l'hypothèse de l'ordre professionnel

-l'impossibilité du fait du contrat cadre de facturer des services optionnels et le besoin d'adaptabilité

-la nécessité de pouvoir faire rétribuer la préparation des dossiers de transition environnementale

-l'impératif d'honoraires majorés pour les syndicats d'intérêt collectif.

- **Une réglementation de l'activité sujette à réflexion de fond** (page 25)

-une aspiration de la communauté professionnelle et de l'opinion à la sanction extra-judiciaire des mauvaises pratiques

-le souhait d'un recours étendu à la médiation

-une commission de contrôle instaurée par la loi ALUR jamais nommée et voulue désormais urgemment

-le renforcement du pouvoir du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, avec la possibilité de votes conformes

-l'alternative d'une organisation ordinaire des syndicats de copropriété, choisie par la Belgique et envisagée par Québec, qui séduit une partie de la profession et de l'opinion

-la voie méconnue de la corégulation

-la volonté exprimée d'un pouvoir de police du syndic pour faire respecter le règlement de copropriété.

- **Des besoins majorés en formation pour les gestionnaires en activité et pour les nouveaux entrants** (page 29)

-la nécessité que CCI France vérifie si les délégataires de cartes professionnelles S suivent effectivement les 42h de formation continue

-en application de la loi ALUR, l'urgence qu'un décret soit pris précisant un nombre d'heures minimum de formation avant habilitation des gestionnaires, avec en particulier des enseignements sur l'éthique, la déontologie et la transition environnementale (ce texte sera rédigé sous trois mois au ministère du logement et concernera toutes les activités règlementées par la loi Hoguet, non seulement les personnels de la gestion de copropriété).

- **Une attractivité à développer au regard des besoins en recrutement** (page 31)

-digitaliser davantage les pratiques et recourir à l'IA

-travailler à l'interopérabilité des logiciels, en particulier pour fluidifier les changements de syndic

-faire reculer la pénibilité du métier par l'adaptation des pratiques (AG tardives dans les grandes villes ou encore incivilités envers les gestionnaires)

-favoriser les démarches RSE dans les cabinets de gestion de copropriété

-réfléchir au nom du métier et à l'opportunité de le changer

-modifier les discours dominants de la profession sur elle-même ; marqués par la mise en exergue des servitudes et de l'abattement.

### **Conclusion :**

-un métier d'avenir, dont l'avenir doit être consolidé

-un corps professionnel qui doit assumer ses mutations et les faire reconnaître par les copropriétaires

-une mission sociale indéniable

-un besoin marqué d'évolution digitale

-des relations avec les pouvoirs publics qui doivent se stabiliser

-une image devant gagner en modernité et en séduction.

# ***RAPPORT***

## ***Introduction :***

Le seul taux de pénétration commerciale des syndics professionnels de copropriété, qui gèrent 90% des immeubles collectifs français, pourrait suffire à démontrer combien cette profession est indispensable. Elle tient des positions fortes, bien au-delà de l'ensemble des autres professions de la filière immobilières et en particulier dans les métiers de service, l'administration de biens résidentielle, la transaction ou encore le conseil en investissement patrimonial. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle se maintient depuis des décennies et tend même sans doute à s'améliorer, de deux manières : les syndics voient leur périmètre croître avec la construction de nouvelles copropriétés chaque année -de l'ordre de 3000 venant grossir les quelque 600000 existantes- et en outre l'autogestion et le syndicat bénévole semble reculer avec la complexité tendancielle de l'exercice. Pourtant, et le paradoxe est de taille, la profession est décriée. Critiquée par l'opinion, souvent désignée à la vindicte populaire ou des pouvoirs publics, elle pâtit d'une image collective dégradée. Le plus récent épisode à cet égard remonte à la déclaration de politique générale de Gabriel Attal, alors Premier ministre, qui proposait que « les syndics (soient) déverrouillés ».

L'expression, pour obscure qu'elle fût, révélait déjà qu'au sommet de l'État il était estimé que le fonctionnement actuel de cette profession ne convenait pas, et les exégèses du propos ont toutes identifié des hypothèses témoignant d'une défiance envers les syndics. En particulier déverrouiller pouvait avoir le sens de faciliter le changement de syndic au sein des copropriétés, présupposant que la profession attentait à la liberté des copropriétaires de rompre les contrats les liant à leur mandataire. Cette actualité politique, qui n'a connu aucune suite à cause de l'instabilité institutionnelle du pays, a compté dans l'auto-saisine du Conseil national de l'habitat. Un groupe de travail s'est ainsi constitué pour analyser la situation de la profession, proposer des améliorations de son cadre d'exercice et de ses pratiques. Il a été demandé à ce groupe de travail d'appliquer sa réflexion à une question aujourd'hui prégnante pour le pays, l'accélération de la transition environnementale des immeubles collectifs : d'évidence, les syndics sont les acteurs clés de cette mutation et il importe de mesurer à quelles conditions ils peuvent la favoriser et la mener à bien au profit des copropriétés.

Un autre défi de cette profession, corolaire du désamour qu'elle veut corriger, consiste à faire progresser substantiellement son attractivité et sa capacité à lever de nouvelles vocations de gestionnaires.

Le paradoxe entre une profession au rôle déterminant et une considération dégradée est plus inacceptable encore quand les syndicats sont plus que jamais investis par la puissance publique d'assurer le succès des politiques publiques majeures. Ils en sont les relais dans les immeubles collectifs et les pouvoirs publics en prennent la mesure. À cet égard, la lutte contre le dérèglement climatique vient après beaucoup d'autres, contre les marchands de sommeil ou encore les violences au sein des ménages et des familles.

Enfin, les syndicats de copropriété se plaignent d'une reconnaissance économique insatisfaisante. Le modèle des cabinets de gestion, pour partie contraint par la loi avec un contrat type, pour partie laissé à la liberté commerciale des entreprises, ne ménage pas une profitabilité de nature à permettre des investissements sécurisants pour l'avenir et garantissant un maintien de la valeur ajoutée de haut niveau.

En clair, une profession à la croisée des chemins, qui a des raisons fortes de croire dans son destin et qui doit néanmoins ne pas laisser son avenir au hasard et doit en assurer la pérennité par des propositions et des décisions lucides.

- ***Un périmètre de responsabilité et d'intervention sans cesse élargi***

La loi du 10 juillet 1965, dont on célèbre en cette année 2025 les soixante ans, a fixé les obligations du syndicat de copropriété. Elle précise la gouvernance de la copropriété, avec un pouvoir législatif, le syndicat des copropriétaires, un pouvoir consultatif, le conseil syndical, constitué d'une sélection de copropriétaires, et un pouvoir exécutif, un bras armé, le syndicat de copropriété. Si la loi, au gré de ses actualisations, n'est pas revenue sur ce rôle, **ce sont les évolutions sociologiques qui ont modifié la mission des syndicats.**

La diversité des copropriétaires, en termes de solvabilité, d'âges, de projets, s'est étendue d'une manière qui a mis à rude épreuve la cohésion des immeubles et la possibilité d'y obtenir des consensus décisionnels. Dans ce contexte, le législateur a à plusieurs reprises abaissé les majorités de vote pour permettre d'emporter l'adhésion suffisante à une décision, notamment pour des enjeux supérieurs, tels les travaux d'amélioration de l'immeuble ou encore sa surélévation. Il reste que le syndicat, avant même d'être confronté à la difficulté d'emporter l'adhésion d'une majorité pour prendre des décisions collectives souhaitables à la valorisation du patrimoine collectif, est face à **une forte hétérogénéité des profils des copropriétaires et des occupants des immeubles collectifs.** Les

communautés d'intérêt de fait qui avaient inspiré la loi de 1965 n'existent plus et il appartient au syndic de s'appuyer sur des groupes réduits et d'œuvrer à convaincre avec plus de difficulté que par le passé. À cet égard, même si la demande d'abaissement des majorités est régulièrement formulée, l'attention est attirée sur deux risques, celui d'abord de ne pas respecter les problèmes de solvabilité des copropriétaires les moins aisés et de s'exposer à des impayés de charges des copropriétaires ayant voté défavorablement à des décisions de travaux ou d'équipement. Par ailleurs, des majorités abaissées, au-delà de ce que le législateur a cru utile au fil des dernières modifications, font courir le risque de clivages au sein des copropriétés, de fractures sociales et de tensions. En clair, il appartient au syndic désormais de **faire fonctionner des communautés marquées par une diversité forte**, et l'homogénéité devient l'exception, encore constatée dans les patrimoines de quartiers favorisés ou de communes rurales.

C'est également d'une autre manière que les responsabilités des syndics de copropriété se sont élargies : le législateur, depuis une dizaine d'années, a mis en place **des politiques publiques qui ont trouvé dans la copropriété le territoire fondamental de leur application**, pour des raisons liées à la densité de cet habitat collectif. On peut en citer plusieurs, qui ont alourdi la responsabilité des syndics :

- dénoncer les marchands de sommeil, souvent propriétaires de chambres de service aux derniers étages des immeubles bourgeois des grandes villes, mais aussi signaler les pratiques répréhensibles de salons de massages ou de bars à chichas
- dénoncer les violences conjugales ou faites aux enfants
- organiser la transformation écologique des immeubles
- encourager la densification urbaine par la surélévation, dont l'essentiel du potentiel est au cœur des villes de toutes importances sur les immeubles en copropriété
- favoriser les mises aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ces missions, ajoutées au fil des lois nouvelles, n'ont jamais conduit à une modification du cadre de rémunération fixé par la loi ALUR du 24 mars 2014, limitant les prestations annexes au contrat de base et pouvant donner lieu à des honoraires spécifiques. Il conviendrait d'actualiser la liste des missions devenues ordinaires, ainsi que celle des honoraires liés à des prestations facultatives.

- ***Un métier dont l'engagement de ceux qui l'exercent conditionne la réussite de la transition environnementale des immeubles collectifs***

Transformer techniquement les immeubles collectifs dans nos villes exige des préalables que seul le syndic peut assumer :

-**révéler une envie d'améliorer la performance énergétique** de l'immeuble de la part des copropriétaires, par divers arguments, la maîtrise des consommations et l'amélioration consécutive du pouvoir d'achat des occupants, le confort d'habitation, la valorisation vénale et de la valeur locative des lots constituant l'immeuble

-expertiser l'état de l'immeuble par une **démarche diagnostique** et la décision collective de recourir aux outils pertinents, DPE ou audit énergétique

-**conseiller les travaux pertinents** par rapport aux caractéristiques techniques et à la location de l'immeuble, ainsi que sa faisabilité juridique dans les zones de classement et de protection du patrimoine

-**trouver les solutions de financement** des travaux, conditions du vote majoritaire au sein de la copropriété.

La réussite de ce défi dépend de plusieurs conditions :

-**obtenir une montée en compétences des dirigeants de cabinet et des gestionnaires, par la formation.** Les référentiels des titres spécialisés reconnus par l'État, BTS professions immobilières, bachelors ou licences professionnelles, masters doivent à l'avenir comporter obligatoirement des enseignements dédiés à la lutte contre le dérèglement climatique. Par ailleurs, les obligations de formation continue applicables tant aux titulaires de carte professionnelle qu'aux titulaires d'habilitations (42h triennales) doivent comporter un quota d'heures relatives à la transition écologique. Une durée de trois heures par période de trois ans semble un minimum

-**permettre la rémunération des syndics professionnels pour le travail d'étude préparatoire** aux votes par les copropriétés de l'ouverture de chantiers de rénovation énergétique, de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux au vote en assemblée générale, par modification du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965

-**autoriser la rémunération des syndics professionnels pour la mise en place et le suivi des prêts collectifs** aux copropriétés, le travail étant variable selon les formules de prêt

-**assouplir les contraintes de la loi Climat résilience** comme le propose la proposition de loi de la Sénatrice Amel Gacquerre visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété. Ce texte dispose notamment que le copropriétaire est exclu de l'interdiction de louer s'il a réalisé tous les travaux de rénovation énergétique techniquement et juridiquement possibles. Il dispose aussi que, dans les copropriétés, l'obligation de décence énergétique est suspendue en cas de refus de travaux par l'assemblée générale ou le temps de la réalisation des travaux lorsque le syndic a signé un contrat de maîtrise d'œuvre, avec un délai maximum de cinq ans

-travailler à l'applicabilité du **prêt collectif à adhésion simplifiée** créé par la loi du 9 avril 2024, en fixant des obligations de transmission d'informations aux banques réalistes pour les syndicats de copropriété, suffisantes et satisfaisantes pour mobiliser les établissements prêteurs, et donner ainsi aux garants les moyens de cautionner ces prêts en dépit de l'hétérogénéité des emprunteurs à l'intérieur du syndicat des copropriétaires. Des solutions juridiques sont recherchées par le gouvernement et la communauté financière à l'heure où s'écrit le présent rapport. Elles pourront nécessiter une retouche législative

-**harmoniser les diagnostics de performance énergétique (DPE) collectif et individuel** pour simplifier la lecture des copropriétaires, notamment bailleurs.

- ***Un métier dans le métier : syndic d'intérêt collectif***

Le phénomène des copropriétés en difficultés n'est pas nouveau. Il est apparu de façon progressive avec le durcissement des circonstances économiques et s'est aggravé. Il est estimé qu'une copropriété sur six est en difficulté et relève d'un traitement spécifique. En outre les communes et l'État se préoccupent désormais au plus haut point de ces situations de dégradation et le registre national des copropriétés, tenu par l'Agence nationale de l'habitat et créé par la loi ALUR, obligatoirement alimenté par les syndicats professionnels ou bénévoles, fournit aux pouvoirs publics une photographie du parc des copropriétés et leur permet d'identifier celles qui sont en déséquilibre financier marqué, notamment celles qui relèvent de la procédure d'alerte mise en place par la loi. À cet égard, les statistiques tirées du fichier doivent être maniées avec discernement : il appartient au syndic de transmettre pour chaque copropriété la balance des soldes après répartition des charges et il serait plus objectif de se fier aux données comptables avant répartition ; en outre, les syndicats sont familiers de copropriétés dans lesquelles des copropriétaires accusent des retards de paiement endémiques, qui ne dériveront pas en impayés durables. Il reste qu'une proportion inquiétante des copropriétés françaises sont en difficulté : un rapport rendu par les sénatrices Amel Gacquerre et Mariane Margaté en juillet 2024 en dénombre 215000 ayant un montant d'impayés d'au moins 20% de leur budget annuel.

Par différence avec la situation des trois décennies passées, il se trouve en effet des copropriétés atteintes par des impayés qui en empêchent le fonctionnement normal, non seulement concentrées dans des communes à la sociologie fragile, dans des banlieues de nos métropoles identifiées, mais désormais dans la plupart des villes de notre pays. À

ce titre, la probabilité qu'un syndic soit confronté à des immeubles en difficulté est non négligeable. C'est en considération de cette réalité que **la loi du 9 avril 2024 a inventé le concept de syndic d'intérêt collectif**. Ces professionnels doivent attester d'une formation spécialisée de 20 heures par an portant en particulier sur la comptabilité et les dispositifs publics de sauvegarde et de redressement - comme le précise un décret d'application- et c'est le préfet de département qui leur délivre un agrément. Avant que le législateur ne crée en quelque sorte ce métier dans le métier de syndic traditionnel, une association avait vu le jour il y a dix ans à l'initiative de quelques acteurs engagés, dont le réseau Procivis et l'Association des responsables de copropriété, ainsi que des personnalités qualifiées. Sous le nom de QualiSR (pour syndic de redressement), elle s'est assigné l'objectif de fonder **une certification sanctionnant des compétences spécifiques pour prévenir, détecter et gérer les copropriétés fragilisées** et ayant basculé dans l'insolvabilité. Cette certification a été conçue avec le concours de l'organisme certificateur Qualicert. QualiSR assure aussi la formation pour les syndics, dirigeants de cabinet ou gestionnaires, pour préparer les professionnels aux audits nécessaires à la certification.

À ce jour, moins d'une quarantaine de syndics professionnels se sont certifiés. On peut à bon droit les considérer comme ayant le profil de syndics d'intérêt collectif, même si le ministère du logement n'a pas souhaité que ces cabinets soient d'office habilités par les préfets. Les pouvoirs publics, après avoir créé le concept de syndic d'intérêt collectif, doivent se préoccuper de l'adhésion concrète d'un nombre suffisant de professionnels pour que partout sur le territoire les compétences dédiées soient incarnées et que les copropriétés malades puissent effectivement être soignées par un acteur de proximité. **Deux conditions pour que se lèvent des vocations : l'acculturation et la rétribution.** L'acculturation s'entend comme une nécessaire sensibilisation et comme un élan de formation. De plusieurs acteurs majeurs dépend la sensibilisation, les organisations professionnelles leaders de l'administration de biens, FNAIM et UNIS, Plurience, association des enseignes leaders de l'administration de biens, QualiSR en particulier. On est aussi en droit d'attendre des collectivités locales qu'elles incitent les syndics à devenir syndics d'intérêt général, en leur manifestant une considération particulière. La formation pour éveiller aux problématiques des copropriétés en difficulté peut être dispensée à la faveur des 42h de formation continue obligatoire et faire lever des vocations de syndic d'intérêt collectif.

S'agissant des compétences requises, il est attendu un décret d'application de la loi du 9 avril 2024. Il est évoqué dans les échanges entre le ministère rédacteur, le ministère en charge du logement, et les organisations professionnelles un effectif de 20h de formation à l'entrée dans la spécialisation pour pouvoir prétendre à l'habilitation préfectorale,

assorti d'un nombre d'heures annuel s'ajoutant aux 42h triennales imposées aux syndicats par la loi Hoguet. Il importe en tout cas **que les contraintes de formation qui seront consignées dans le futur décret soient équilibrées et ne dissuadent pas les vocations.**

Par ailleurs, la question de la rémunération est absolument centrale. On peut estimer, même s'il y a un nuancier de situations, que **la gestion d'une copropriété en difficulté exige deux fois plus de temps** qu'une copropriété normale. Sans aide publique de nature à abonder les honoraires des syndicats, il ne sera pas possible à des vocations de mener durablement cette activité. À ce jour, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dispose effectivement d'un budget pour subventionner les syndicats qui s'engagent dans cette voie, ce qui conduit à une majoration de l'ordre de 100€ par lot et par an. Les professionnels qui ont expérimenté ce dispositif déplorent le différé de versement des subventions, qui peuvent n'intervenir que lors de l'exercice suivant. En somme, le fonctionnement du système d'aides n'est pas pour l'instant réaliste et dissuade les bonnes volontés. **L'idée que cette activité puisse être déficitaire, acceptable en soi au nom de l'intérêt général, n'est pas recevable** : la rentabilité moyenne des activités de syndicats, comprise entre 5% et 10%, ne permet pas de compenser les pertes occasionnées par une partie de l'activité. À ce jour, même les groupes ont d'évidence exclu d'ouvrir des filiales « non profit », telles qu'elles ont pu exister dans d'autres métiers (Nexity avait créé une filiale dédiée à la construction de maisons relais pour les ménages fragiles). On pourrait également croire que les organismes HLM, qui sont directement éligibles aux agréments préfectoraux sans instruction de dossier, acceptent de ne pas entrer dans une logique de bénéfice, partant du principe qu'ils représentent le service public du logement: des représentants de premier plan de ces acteurs, interrogés à la faveur d'un colloque à l'Assemblée nationale au moment du vote de la loi du 9 avril 2024, ont dit sans ambages que leur équilibre financier précaire, en particulier depuis l'instauration de la RLS (réduction du loyer de solidarité) et l'inflation ayant conduit à un enchérissement de leur conditions d'endettement, ne leur permettait pas d'envisager d'être syndicats d'intérêt collectif à perte. En clair, le métier de syndicats d'intérêt collectif n'existera vraiment que quand son modèle économique aura été stabilisé. Il est à cet égard urgent que le gouvernement, avec l'ANAH, mette en place **un authentique circuit de financement des services** et que les délais de versement des subventions soient réalistes par rapport aux exigences de trésorerie des cabinets d'administration de biens concernés.

- ***Le besoin de plus de communication entre syndics et occupants***

La loi du 10 juillet 1965, en instituant une gouvernance de la copropriété fondée sur un trio entre le syndicat des copropriétaires, instance législative et décisionnaire, un conseil syndical, consultatif, et un syndic, pouvoir exécutif, a créé des obligations de relation et de communication précises et limitées. Il appartient ainsi au syndic mandataire de la copropriété de nourrir des échanges circonstanciés avec le conseil syndical pour préparer les décisions opportunes pour la copropriété, qui seront ensuite soumises à la collectivité des copropriétaires. L'assemblée générale constitue le moment emblématique d'échange entre le syndic et le syndicat des copropriétaires. Enfin, la loi ALUR a fait obligation au syndic professionnel de proposer aux copropriétés un extranet individuel, comportant un certain nombre d'informations comptables, juridiques et techniques sur la vie de la copropriété, d'ailleurs précisé par une loi ultérieure. Dans cette communication triangulaire, pas de lien direct, juridiquement inexistant, entre le syndic et chaque copropriétaire. Cette réalité légale conduit même une partie de la profession à dénier au copropriétaire la nature de consommateur et à nier que la copropriété soit concernée par le droit de la consommation. Sans disconvenir de cette vérité juridique, il n'est pas sérieusement possible aujourd'hui d'exclure de relation commerciale entre le syndic professionnel et le copropriétaire : si un client est celui qui paie des honoraires en contrepartie d'un service apporté, alors le copropriétaire est bel et bien un client au sens où il acquitte sa contribution à la facture des services fournis par le syndic aux termes du mandat qui le lie au syndicat des copropriétaires.

Tous les représentants des copropriétaires, dans cette logique, regrettent que **la communication avec le syndic professionnel manque de densité et de fréquence**. Les contrats stipulent le nombre de visites de l'immeuble, mais ces moments permettant surtout au syndic de faire le point sur l'état technique des locaux, plus de rencontrer les copropriétaires. C'est clairement aux outils digitaux qu'il est dévolu la fonction de favoriser la communication entre chaque membre du syndicat des copropriétaires et le syndic. À cet égard, plusieurs propositions sont formulées :

- des extranets plus conviviaux et mieux alimentés**, comportant davantage d'informations vers les copropriétaires, même si le taux de copropriétaires consultant effectivement ces extranets ne semble pas excéder les 10% à ce jour
- davantage d'**informations poussées par des mails vers les copropriétaires**
- le recours plus large aux **réseaux sociaux dédiés à la copropriété**, créés par des start-up innovantes, et l'interopérabilité entre ces réseaux et les logiciels professionnels de gestion, notamment pour fluidifier le partage d'informations avec les extranets et éviter

des doubles saisies. Il est établi que les 2/3 des utilisateurs de ces réseaux ont du syndic à l'origine de son utilisation dans la copropriété une meilleure image. Il est néanmoins observé qu'un nombre croissant de logiciels de gestion de copropriété communiquent directement avec les start-up et que les systèmes, naguère encore fermés, s'ouvrent à l'enrichissement par des sociétés créatives

-favoriser l'installation dans les copropriétés, notamment dans les ascenseurs pour celles qui en sont équipées, d'**écrans interactifs** autorisant l'affichage d'informations à destination des occupants, non seulement des copropriétaires, et leur actualisation aisée par le syndic. On notera que la loi ALUR a créé des obligations minimums d'information des occupants, c'est-à-dire des locataires aussi, par affichage dans les parties communes - ou par courrier- des décisions d'assemblée générale emportant des conséquences sur la vie de l'immeuble et sur les charges.

La question de la dématérialisation des relations entre les syndicats et les copropriétés conduit également à constater un retour en arrière notoire depuis la fin de la pandémie : si les réunions indispensables à la vie de l'immeuble, conseils syndicaux et assemblées générales, se sont intégralement tenues en distanciel par obligation, mais néanmoins avec une agilité digitale réelle des cabinets de gestion, la situation est largement revenue aux pratiques antérieures. Les syndicats soutiennent majoritairement que la demande de la modalité présentielle est dominante. Il reste que le législateur a voulu en permettant la dématérialisation des réunions favoriser la participation des copropriétaires à la vie de leur copropriété et lutter contre l'absentéisme, surtout pour les décisions collectives. Les éditeurs de logiciels professionnels observent un taux d'utilisation de la fonctionnalité relative aux assemblées générales virtuelles, que tous ont intégrée à leurs outils, de l'ordre de 5% à 10%. On peut postuler qu'**un plus large recours au distanciel**, après consultation des copropriétaires au sein de chaque immeuble, densifierait leur lien à la copropriété et de fait au syndicat lui-même.

- ***Favoriser la confiance entre copropriétés et syndicats professionnels***

La copropriété est un microcosme fondé sur la confiance entre les parties prenantes et singulièrement entre les instances de gouvernance. Ce lien a la double dimension du fait et du droit. La loi, en organisant les relations entre les instances de la copropriété et en fixant le cadre, a un impact de première importance sur la nature de ces liens et sur ce qui ressortit à l'ambiance et à l'état d'esprit de la copropriété. Elle agit sur ce sujet en intervenant dans deux champs, les contraintes de transparence et la régulation de la

concurrence. Sur ce second point, le législateur de 2014 a estimé pertinent d'obliger les copropriétés à mettre le syndic en concurrence à chaque désignation. La loi Macron du 6 août 2015 a assoupli l'obligation en disposant qu'elle doit n'avoir lieu que tous les trois ans sauf dispensé par l'assemblée générale. Enfin, la loi ELAN par ordonnance du 30 octobre 2019 a supprimé la mention de la mise en concurrence triennale. On observera que, contre toute attente, ces dispositifs successifs n'ont pas été demandés par les associations de consommateur mais que le législateur les a jugés indispensables à la confiance, par la préservation de la fluidité du marché et de la liberté de choix des syndicats de copropriétaires. L'effet de cette mesure est contraire à l'intention de mieux fonder la confiance. Il serait salutaire de **supprimer purement et simplement l'obligation de mise en concurrence**, pour deux raisons principales :

-les syndicats de copropriété ont la faculté pleine et entière de piloter le contrat qui les lie au syndic, avec des possibilités de résiliation en cours de mandat en cas de manquement aux obligations et à l'échéance. Il appartient aux copropriétaires de décider de l'ouverture de cette procédure de sélection

-dans les communes de petite taille, voire dans des villes de plus grande importance, il peut se révéler impossible d'organiser un appel d'offres faute de syndicats professionnels en nombre suffisant.

L'exemple proche des syndicats belges est à cet égard inspirant, avec l'absence d'obligation de mise en concurrence et des contrats de trois ans systématiques, auxquels les représentants des professionnels français aspirent, en particulier en regard de la nécessité de mener à bien la transition environnementale des immeubles, passant par des projets de longue haleine et des études complètes préalables à leur réalisation.

Les copropriétés sont également confrontées plus que par le passé aux tensions sociales en leur sein. Les causes sociologiques en sont multiples. D'abord la dégradation de la situation économique, qui désolvabilise les ménages et rend difficile pour une proportion d'entre eux le règlement des charges, la forte vague de primo-accession dans les immeubles collectifs avec des copropriétaires endettés au maximum de leur capacité contributive et le risque associé de déséquilibre consécutif à des accidents de la vie, la diversité d'occupation des immeubles avec la disparition des communautés d'intérêt naturelles. Cette situation complexe a multiplié les causes de contentieux dans les copropriétés et y a majoré les risques de judiciarisation. Dans ce contexte, il est crucial de **favoriser la médiation, pour résoudre les conflits** et éviter leur envenimement et l'engorgement des tribunaux par des dossiers dont la nature bénigne ne justifie pas la saisine du juge. Le syndic de copropriété assume déjà le rôle d'apaiser les conflits, comme d'autres intervenants, qui mènent à objectiver et dépassionner les tensions, telles les ADIL. La loi pourrait rendre obligatoire la saisine d'un médiateur pour les conflits entre copropriétaires. Elle pourrait également permettre aux syndicats professionnels de devenir

médiateurs, avec l'indépendance nécessaire et l'impossibilité d'intervenir dans des copropriétés dont ils sont mandataires.

Un sujet crucial dans les immeubles collectifs, corollaire des embarras économiques et sociaux du moment, tient à l'augmentation du risque d'impayés de charges collectives et au taux effectif d'impayés, tels qu'attestés par les syndics eux-mêmes et par l'observatoire des impayés de loyers et de charges créé par le ministère du logement au début de la période de pandémie. L'aggravation des impayés, mais aussi la surcharge des tribunaux, ont conduit les commissaires de justice à demander une modification de la réglementation pour leur permettre, sans jugement préalable, de recouvrer les charges auprès d'un copropriétaire débiteur grâce à un titre exécutoire. Cette faculté, pour tentante qu'elle soit en sorte d'alléger le travail des tribunaux, présente des inconvénients. Elle ne permet pas le discernement dans les dettes à acquitter et elle prive le débiteur de la possibilité d'une défense contradictoire. Il importe en la matière que le juge puisse apprécier finement le montant de la dette exigible du copropriétaire assigné.

Dans le détail, il importe de rappeler plusieurs éléments. Tout d'abord, la hausse des impayés sous l'effet conjugué de l'inflation - aujourd'hui maîtrisée, mais naguère encore violente pour les ménages-, des circonstances économiques générales difficiles et du besoin de financer la transition énergétique, n'a pas conduit à une explosion des dossiers contentieux. L'essentiel des retards de paiement se résout de façon amiable grâce aux diligences du syndic et au dialogue confiant qui s'instaure dans la plupart des cas, menant à un apurement de la dette dans des délais corrects. Un argument par ailleurs mis en avant consiste à constater que les copropriétaires débiteurs sont trop souvent absents lors des audiences devant le tribunal relatives à leurs dettes. Ce constat, s'il ne peut être nié, ne change rien au devoir respecté par le juge de contrôler le bien fondé de la dette au vu des éléments qui lui sont communiqués : «Si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. » (article 472 du code de procédure civile). En outre, l'absence du copropriétaire doit plutôt incliner à mieux informer les copropriétaires de leurs droits et obligations et sans doute à les rassurer quant au rôle du juge, a priori perçu par beaucoup comme un censeur.

On ne peut nier non plus, dans le respect du corps professionnel des commissaires de justice, que dans le cas où ils dresseraient eux-mêmes un titre exécutoire, ils seraient mandatés par le syndic: son décompte ne reflète pas toujours parfaitement les charges approuvées par l'assemblée générale, la répartition elle-même peut comporter des erreurs et ce calcul exige d'être vérifié. En outre, le commissaire de justice perçoit légitimement pour ses diligences un pourcentage de la créance, ce qui peut ne pas l'incliner à

la plus totale objectivité. Les comparaisons avec d'autres types d'intervention de ces professionnels du droit ne valent pas: lorsqu'ils sont mandatés par des administrations, telles que le Trésor public, l'objectivité de l'État ne saurait être mise a priori en doute, et quand ils recouvrent un impayé lié à un chèque établi, ils s'appuient sur une créance que le signataire du chèque a sciemment validée de façon unilatérale.

Enfin, la suppression d'une intervention judiciaire ne signifiera pas la déjudiciarisation totale du recouvrement des charges de copropriété impayées. Lorsqu'un copropriétaire ne sera pas en mesure de s'acquitter de la dette, on assistera à une hausse massive des contentieux devant le juge de l'exécution, compétent pour aménager ou suspendre les effets du recouvrement direct. Une augmentation des procédures en redressement et en faillite personnels sont aussi à redouter.

Une autre façon de mieux fonder la confiance consisterait à simplifier des règles aujourd'hui mal connues et mal comprises par les copropriétaires. Les syndicats finissent malgré eux par incarner la complexité des règles qui prévalent dans la copropriété. Si le réseau des Associations départementales d'information sur le logement (ADIL) note que 5% seulement des consultations par les particuliers -sur 925000 dans l'année en 2024- concerne la copropriété, ce taux est en augmentation constante. Cette tendance haussière a clairement pour cause la complexité croissante de la loi sur le statut de la copropriété : elle comportait 6000 mots en 1965, elle en compte 36000 aujourd'hui. Ainsi, une demande fréquemment exprimée dans la profession consiste à vouloir des majorités de vote moins nombreuses. Les majorités renforcées nuisent à la lisibilité, et l'article 24 devrait pouvoir être plus largement utilisé. La confiance trouve également son fondement dans la sécurisation des décisions, en l'absence de laquelle les syndicats eux-mêmes sont démunis. Il serait normal de responsabiliser davantage les copropriétaires en n'accordant pas à ceux qui ne participent pas aux assemblées générales le droit de contester les décisions qui y sont votées. Au demeurant, l'article 215 de la loi ELAN a prévu une **codification du droit de la copropriété**, qui devait intervenir avant le 23 novembre 2020. Elle n'a pas été réalisée. Or, ce serait un acte de clarification, permettant notamment de rassembler les nombreux textes composant ce droit et étant en dehors du périmètre de la loi sur la copropriété à proprement parler. Un sénateur s'est ému de la situation, dès lors que le chantier n'a pas été mené à bien dans les délais impartis par le parlement, et a interrogé le gouvernement par une question écrite, à laquelle une réponse circonstanciée a été apportée, publiée au Journal officiel du Sénat du 9 septembre 2021: « L'ambition de réalisation d'un code de la copropriété n'est (...) pas abandonnée. Les services du ministère de la justice continuent d'y travailler même si elle nécessitera une nouvelle intervention du parlement à cette fin. »

Enfin, la réglementation des activités de syndic, voulue protectrice du consommateur, doit garantir effectivement la sécurité des copropriétés mandantes en cas de manquement à ses obligations. Le sujet de l'intégrité des fonds déposés par les copropriétaires est évidemment central. Les cas de malversations et de détournement de fonds sont rares, les contrôles a priori des garants financiers jouant un rôle prophylactique incontestable et la profession étant aujourd'hui collectivement attachée à des valeurs de probité. Il reste que des sinistres interviennent encore parfois. Au cours des dernières années, pour l'ensemble des garants financiers, l'expérience a révélé plutôt des sinistres d'intensité que des sinistres de fréquence. Ils ont légitimement donné lieu à des retraits de garantie. On peut déplorer que l'information du public et des parties prenantes à la copropriété manque de réactivité : il faudrait **un lien entre les garants et le fichier consolidé des cartes professionnelles de CCI France**, dont les Chambres sur le territoire sont responsables de la délivrance et du renouvellement des autorisations d'exercer. **Renforcer encore les obligations de contrôle des garants et la fréquence des diligences d'audit** est une demande exprimée par une partie de la profession, comme par les représentants des copropriétaires, même s'il est reconnu que la loi ALUR et le décret tardif de 2021 accentuant le pouvoir d'investigation des garants a marqué une évolution déjà considérable.

En outre, ces garants veillent également à l'orthodoxie des pratiques, non seulement à la représentation des fonds déposés. C'est aussi par leur intermédiaire le plus souvent que les syndicats sont assurés en responsabilité civile professionnelle. Ils ont une vision claire des risques attachés à des pratiques manquant de rigueur. Ils observent notamment que **l'accélération au cours des dernières années de la croissance externe**, des groupes nationaux mais aussi des acteurs de taille moindre, **a créé des risques spécifiques** de désordre comptable en particulier et plus largement de dérèglement des processus de travail. Ils ont développé à cet égard une vigilance accrue.

Un sujet technique relatif à la couverture des fonds déposés mérite une réflexion et une investigation approfondie. À ce jour et depuis l'instauration de la garantie financière des dépôts de tiers par la loi du 2 janvier 1970 et le décret d'application du 20 juillet 1972, les fonds ne sont garantis qu'au « marc le franc » -devenu le marc l'euro-. Aux termes de ce dispositif, les clients lésés sont indemnisés en cas de détournement des fonds en fonction du montant de fonds détenus déclarés par le syndic (la pointe), actualisé en permanence. Si 100% des fonds ne sont pas déclarés, chaque déposant lésé sera indemnisé au prorata du préjudice réel rapporté à la garantie souscrite. Ainsi, si la garantie a été sous-dimensionnée de 50%, chaque préjudice individuel d'une copropriété sera indemnisé au maximum pour 50% de son montant total. **L'hypothèse d'une garantie financière indéfinie, couvrant quoi qu'il en soit la totalité des préjudices**, est techniquement

écartée par les garants financiers. Ils estiment impossible de trouver des conditions de réassurance acceptables pour le calcul et la facturation des primes auprès des syndic. Ce modèle est pour autant celui que le notariat utilise. Une investigation plus approfondie serait utile.

Dans le contexte actuel, la communauté des garants financiers considère qu'un système qui conduirait à garantir sur la base de fonds déclarés (qui sont l'assiette de tarification de la garantie) et à indemniser à l'infini, serait déséquilibré. Au final, ce serait l'économie globale du système qui serait remise en cause. En outre, les syndic ne sont pas structurés comme le notariat (officiers ministériels nommés par l'Etat, conseil supérieur avec pouvoir de sanction, caisse de garantie interne...). Il semble donc difficile de demander à bénéficier d'une garantie indéfinie, qu'aucun garant ne sera en mesure de tarifier. Ce sujet fait toutefois ressortir la nécessité de mieux informer les copropriétaires sur le périmètre réel des fonds garantis et sur la manière dont ils seront couverts et indemnisés en cas de détournement de fonds.

Dans le cadre réglementaire en vigueur et en l'absence d'autorité de régulation interne à la profession, une instance majeure a la mission de veiller à l'orthodoxie des pratiques des syndic professionnels, **la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes et ses représentations déconcentrées** sur le territoire. Elle publie annuellement des bilans de ses constats et des sanctions qu'elle est amenée à appliquer en cas de manquements au respect des obligations légales et réglementaires. Ses interventions et ses analyses portent sur quatre grands domaines :

- le respect des conditions d'exercice fixées par la loi Hoguet
- la conformité du contrat de syndic, de la fiche d'information et le respect des règles de facturation
- le respect des obligations issues du code de la consommation
- la recherche d'éventuelles pratiques anticoncurrentielles

On observe à cet égard plusieurs éléments :

**-les contrôles portent sur des cabinets faisant l'objet de signalements**, par particuliers, par des confrères ou par des institutions, telles que les CCI. Cette réalité, pour compréhensible qu'elle soit eue égard aux moyens réduits de cette administration, conduit à relativiser son diagnostic : elle porte un regard sur les professionnels déjà supposés prendre des libertés, en conscience ou sans le vouloir, avec les obligations, ce qui déforme la statistique sur le taux de non-conformité. Il reste que cette méthode concerne toutes les professions et que les comparaisons sont à cet égard à prendre en considération. Ainsi, **le taux observé en 2023, avec 66% de non-conformité, est estimé mauvais** par la DGCCRF. Pour autant, il est **en net retrait par rapport à ceux de 2021 et 2020**, respectivement proches de 73% et de 69%, et aligné sur celui de 2022

(65,4%). La plupart des infractions relevées sont en outre sans gravité et sans conséquence lourde sur les mandants. La direction attribue essentiellement ce taux à l'insuffisante aptitude de la profession à intégrer les évolutions réglementaires fréquentes et souvent profondes concernant la copropriété. Elle attire l'attention sur le besoin de plus de formation. En outre, une autre cause est à rechercher dans les divergences d'interprétation des textes relatifs à la copropriété ou à l'encadrement des activités de syndic.

**Des améliorations pourraient être apportées au lien entre la DGCCRF et la profession**, auxquelles les fonctionnaires responsables du suivi des syndicats sont ouverts :

- la création d'**un comité de liaison permanent avec les organisations professionnelles de syndic**, pour des échanges constants sur les problèmes identifiés par la direction et ses représentations sur le terrain
- l'instauration d'**une commission d'interprétation**, de même composition. Elle aurait pour objet de clarifier et de stabiliser la lecture des nouvelles obligations, voire des textes plus anciens, pour que les syndicats ne se mettent pas en contravention avec leurs obligations par méconnaissance ou du fait d'une interprétation erronée.

- ***Un modèle économique fragile à refonder***

S'agissant de la rétribution de leurs services, les syndicats de copropriété sont victimes de plusieurs phénomènes. Ils sont d'abord par fonction percepteurs des charges de fonctionnement des immeubles appelées auprès de chaque copropriétaire au prorata des millièmes qu'il détient. À ce titre, ils appellent trimestriellement des charges comprenant non seulement leurs honoraires, qui représentent entre 8% et 12% des charges globales, et l'ensemble des autres charges, notamment énergétiques ou encore liées à l'entretien courant. La conscience de la part de la facture correspondant aux diligences du syndic est très imparfaite, comme l'a révélé une récente enquête réalisée auprès d'un échantillon représentatif de la population des copropriétaires par l'institut IPSOS à la demande de l'UNIS. Les résultats sont éloquentes : à peine plus d'un tiers des copropriétaires prétendent avoir une idée des honoraires qu'ils paient à titre individuel...et dans les faits un dixième seulement d'entre eux en a une idée juste. En moyenne, les copropriétaires ont la conviction de payer des honoraires dix fois plus élevés qu'ils ne le sont. Ce constat révèle deux réalités. Premièrement que l'attente de service vis à vis des syndicats est bien au-delà de ce qui leur est apporté en contrepartie de la facture réelle. Il atteste aussi que les copropriétaires pourraient payer de tels

honoraires sans en être heurtés et sans qu'ils leur paraissent démesurés au regard des enjeux.

Incontestablement, les honoraires et leur justification sont mal compris des copropriétaires. Plusieurs clarifications sont imaginables pour éteindre la suspicion à cet égard :

**-analyser le temps passé pour la gestion et les différentes tâches composant le service et porter cette approche à la connaissance des copropriétaires.** Certains syndicats ont utilisé cette méthode avec succès lors de la suppression de l'essentiel des honoraires annexes sous l'effet de la loi ALUR pour expliquer la hausse du forfait en conséquence des missions accomplies

**-être transparent sur les coûts de production de service,** dont la masse salariale dédiée à la copropriété

**-introduire la notion de performance et de résultat dans le calcul des honoraires,** avec une partie dépendant d'indicateurs objectifs, par exemple la valorisation vénale de l'immeuble collectif et de ses lots privatifs ou encore la réduction des charges de fonctionnement.

Pourquoi les syndicats se plaignent de ne pouvoir effectivement facturer leurs honoraires à meilleure hauteur ? Plusieurs études, l'une menée par le cabinet PWC pour l'UNIS en 2008, l'autre par l'Association des responsables de copropriété au début des années 2000, ont fait apparaître que les missions, le temps passé à les accomplir et la nécessaire marge bénéficiaire justifieraient une augmentation d'au moins 50% des honoraires moyens pratiqués. Les caisses de garantie, qui procèdent non seulement au contrôle de la représentation des fonds mandants -détenus par les cabinets pour le compte des clients- mais aussi à des audits comptables et économiques, constatent des profitabilités négatives ou faibles, anormalement compensées par les autres activités de l'entreprise, gestion locative ou transaction. Quelles solutions pour redresser le montant des honoraires ?

Le contrat type imposé par la loi ALUR du 24 mars 2014 définit un corps de prestations courantes minimum que le syndic professionnel doit réaliser dans le cadre des missions que la loi du 10 juillet 1965 lui assigne. Une liste limitative de quelques prestations facultatives et optionnelles la complète. Précédemment, les syndicats étaient libres de la présentation contractuelle de leurs prestations et l'usage les avait conduits à multiplier les prestations complémentaires, variables selon les cabinets, rendant la comparaison entre contrats difficile. Le législateur a souhaité plus de transparence et de lisibilité. En revanche, la tarification des prestations n'en est pas moins restée à la discrétion des syndicats. Néanmoins, **en instituant un cadre contractuel rigide, la loi du 24 mars 2014**

**a empêché l'adaptation aux copropriétés des services apportés et a conduit à un nivellement tarifaire, au demeurant plutôt par le bas.** Une réflexion doit s'engager sur une évolution du cadre actuel, issu de la loi ALUR. Sans compromettre la clarté des contrats, il pourrait être admis que les grandes missions du syndic soient distinguées et que pour chacune une adaptation soit possible avec une plasticité relative aux spécificités des immeubles ou aux attentes particulières des syndicats de copropriétaires. Une architecture contractuelle avec **des blocs d'options** serait autorisée par la loi, selon la spécificité des immeubles ou des attentes des syndicats de copropriétaires, par exemple dans le cas d'immeubles de grande hauteur, de copropriétés en difficulté, de besoins de rénovation énergétique ou d'usage tertiaire. Une autre voie, sans modifier la logique du contrat « tout sauf » imposée par le législateur de 2014, consisterait à revoir la liste des prestations complémentaires et facultatives, par exemple sur proposition triennale du Conseil de la transaction et de la gestion immobilières.

La question des petites copropriétés mérite également un traitement spécifique. La communauté des syndics professionnels les a délaissées au fil des décennies par préoccupation strictement économique. En effet, pour un honoraire incompressible lié aux diligences de base à accomplir pour la copropriété, l'honoraire ramené au lot dans un immeuble occupé par un petit nombre de copropriétaires, entre deux et dix, est nécessairement élevé au regard de chacun. L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, prise en application de la loi ELAN, crée un régime spécifique pour les copropriétés de cinq lots principaux ou ayant un budget prévisionnel attesté sur trois exercices de 15000€ au plus. Elle allège les obligations de gestion, avec en particulier la dispense de tenue d'une comptabilité en partie double, et simplifie la gouvernance et les modalités de décision. Elle favorise clairement l'auto-gestion et le recours à un syndic bénévole. Ce choix est regrettable, spécialement à l'aune du besoin de travaux de transition environnementale dans ces immeubles urbains ou au sein des communes rurales. Il est opportun que la profession, qui a déjà amorcé ce mouvement, se réintéresse aux petites copropriétés, et que le législateur les y aide **en ajustant le contrat type de la loi ALUR à la réalité des immeubles de moins de quelques lots principaux** (la jauge de cinq lots est estimée trop basse), en allégeant les tâches nécessairement à accomplir, alors que beaucoup n'ont pas d'objet dans ces immeubles. Limiter les obligations du contrat à la préparation et la tenue d'une assemblée générale par an et à l'établissement de la comptabilité serait pertinent. L'absence de gestion professionnelle de ces immeubles, au-delà du préjudice sur la mutation écologique, emporte de nombreuses conséquences négatives : ces copropriétés ne sont pour la plupart pas immatriculées au registre national et la méconnaissance de leur situation technique, juridique et financière prive les politiques locales et nationales de l'habitat de repères. Dans ces copropriétés la proportion

d'immeubles dégradés est anormalement élevée. Nombre d'entre elles ne sont pas assurées, avec les risques associés à cette situation en cas de sinistre, d'autant plus probable que leur entretien laisse à désirer.

On observe également que les syndics professionnels ont fait un faible usage des facultés que le législateur leur a données dans l'ordonnance du 30 octobre 2019 prise dans le cadre de la loi ELAN. Elle les a habilités à concevoir et commercialiser des services spécifiques demandées et votées par le syndicat des copropriétaires, devant faire l'objet de **conventions séparées du contrat**. Les diligences en question peuvent ne concerner qu'une partie des copropriétaires. Il n'est que très rarement recouru à cette innovation juridique, certes pour partie parce que la demande des syndicats ne s'exprime pas, mais aussi parce qu'aucune offre n'a vraiment été inventée ni structurée par les syndics eux-mêmes. **Un effort de créativité** est attendu à cet égard de la part des syndics professionnels. On peut penser à des offres de conciergerie ou encore à des services de dépannage d'urgence

Par ailleurs, les habitudes de la profession, qui la mènent à facturer ses honoraires selon le nombre de lots, est mal comprise par l'opinion. Elle ne rend pas compte de la valeur ajoutée du service du syndic professionnel. Il serait préférable de la fixer sur des considérations relatives à la complexité de la copropriété, à ses équipements, à sa situation juridique et comptable, comme il est expliqué dans une autre partie du présent rapport. Dans cette logique, la transition environnementale doit donner lieu à une attention particulière. Elle exige de la part des syndics professionnels un engagement sans faille, qui commence par un travail d'études pour éclairer la réflexion des conseils syndicaux et établir un plan pluriannuel de travaux, document diagnostique et prospectif désormais obligatoire pour toutes les copropriétés. À ce jour, l'impossibilité pour le syndic de facturer les diligences qu'il accomplit en amont de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux (PPT) et de l'éventuel vote d'une amélioration écologique constitue un frein évident. **Il est urgent que les syndics soient autorisés par la loi à percevoir des honoraires spécifiques pour ce poste préparatoire aux travaux environnementaux** et plus largement de valorisation des immeubles collectifs. Concrètement, une ligne d'honoraires ad hoc doit s'ajouter à celle que la loi du 24 mars 2014 a introduite par modification de la loi ayant institué la copropriété. Cette rétribution amont ne se substitue évidemment pas à la possibilité pour le syndic de prétendre à des honoraires de suivi de travaux lors de leur réalisation, le plus souvent exprimés en pourcentage du montant des travaux acquittés, plus rarement demandés de façon forfaitaire. Dans les deux cas, ces honoraires font l'objet d'une proposition commerciale en assemblée générale et sont soumis au vote majoritaire du syndicat des copropriétaires. Il en va de même pour le travail relatif à la mise en place et au suivi des

prêts collectifs, dont la rétribution ferait aussi l'objet d'une totale transparence envers le syndicat des copropriétaires et d'un vote d'approbation.

Il a également été démontré plus haut dans le présent rapport que la mission spécialisée de syndic d'intérêt collectif nécessite une suppression d'honoraires de la part de l'État, sous la forme de subventions versées au professionnel de la gestion, et avec une fluidité supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui. Il ne saurait être question de mettre en cause l'agence publique chargée d'attribuer aux syndics les subventions auxquelles ils ont droit au titre de leur implication dans le traitement de copropriétés en difficulté. Il s'agit plutôt de revendiquer que l'ANAH dispose de moyens humains et de process adaptés.

Les modalités de **facturation des honoraires** pourraient aussi opportunément évoluer **concernant les travaux**. Deux suggestions ont été émises. La première consisterait à réintégrer le suivi des travaux dans le contrat type, pour sortir de la logique du calcul en pourcentage du montant des chantiers à suivre, souvent mal reçue par les copropriétaires. La deuxième idée, sans modifier la situation actuelle, serait de fixer ces honoraires en fonction du temps passé, plutôt que par rapport à la facturation des travaux.

La défense des honoraires par les professionnels, gage de la qualité des services et de la capacité à rétribuer à bon niveau des collaborateurs dont on exige de plus en plus des compétences élevées, gage aussi de la pérennité des cabinets de gestion, peut aussi passer par des gestes administratifs. C'est d'autant plus envisageable que le pouvoir exécutif a déjà par le passé usé de la méthode en plafonnant le prix des états datés. En l'occurrence il s'agissait alors de contenir les dérives commerciales, avec des tarifs estimés excessifs. Il pourrait s'agir à l'inverse de fixer des prix planchers pour les honoraires de base correspondant au contrat cadre. Les professionnels n'aspirent pas à un retour à des tarifs réglementés, qu'ils ont connus pour les plus anciens d'entre eux avant 1986 -date de l'ordonnance de libération des prix des services-, avec des arrêtés préfectoraux annuels révisant les prix des honoraires. En revanche, **la réflexion sur l'hypothèse de la création d'un ordre des syndics de copropriété n'est pas sans lien avec le besoin d'une revalorisation économique de la profession**. Le constat a été dressé lorsque des professions se sont organisées en ordre que le niveau moyen de leur rétribution s'en trouvait rehaussé. L'étiologie de cette conséquence conduit à identifier plusieurs raisons, la réassurance apportée à la clientèle du fait d'un cadre plus strict, des obligations de formation mieux contrôlées, gage d'une valeur ajoutée plus nette, et une plus grande homogénéité du corps professionnel.

- ***Une réglementation de l'activité sujette à réflexion de fond***

L'activité de syndic de copropriété relève de deux textes fondateurs. D'abord la loi du 10 juillet 1965, qui fixe les missions du syndic et ses relations avec les autres instances de gouvernance de la copropriété, et la loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, qui réglemente les activités de gestion et de transaction immobilières. Ce texte fixe des critères pour l'obtention de la carte professionnelle, une aptitude prouvée par un diplôme de niveau bac+3 ou une expérience suffisante ou un mix des deux, une assurance en responsabilité civile professionnelle, une garantie financière pour les fonds détenus pour compte de tiers et un casier judiciaire vierge. La loi ALUR est venue à la demande de la profession renforcer ce cadre de plusieurs manières :

-en créant **un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**

(CNTGI), instance consultative auprès du gouvernement compétente sur tous les sujets relatifs aux professions qu'il représente.

-en fondant **une commission de contrôle**, prolongeant le CNTGI, dont le secrétariat doit être assuré par le DGCCRF. Cette commission n'a jamais été nommée.

-**une obligation de formation continue** pour tous les titulaires de cartes professionnelles et leurs collaborateurs délégataires. Elle a été fixée par décret à 42h triennales, comportant nécessairement un quota d'enseignements sur la déontologie et un sur la lutte contre les discriminations.

-**une obligation de formation minimum avant habilitation pour tous les collaborateurs** délégataires du titulaire de la carte professionnelle dont ils dépendent.

Faute de décret d'application, cette disposition n'a jamais été appliquée.

En dépit de ces évolutions, la communauté professionnelle et nombre de ses interlocuteurs considèrent l'édifice imparfait, observant en particulier que les syndicats font beaucoup pour la hausse des standards de qualité des pratiques, mais avec deux limites: une fraction des syndicats n'adhère à aucun syndicat et ces organisations ne disposent pas de pouvoir disciplinaire fort. En tout état de cause, l'hypothèse de la dérégulation est écartée, eu égard aux enjeux supérieurs maniés par les syndicats de copropriété, y compris au plan financier : un rapport récent de la Cour des comptes alertait sur le besoin d'un contrôle majoré des syndicats dès lors que la rénovation énergétique les conduit à percevoir pour le compte des copropriétés des fonds publics de montant considérables. En outre, sans qu'il soit envisagé d'assujettir les syndicats à une obligation de résultat, leur rôle déterminant dans la conduite des politiques publiques exerce sur eux une pression forte et plaide plutôt pour un renforcement du cadre d'exercice que pour un relâchement. Dans ce contexte d'exigence, trois grandes solutions se font jour :

-l'aboutissement de la logique de la loi du 24 mars 2014

-la création d'un ordre professionnel des syndicats de copropriété

-la mise en œuvre d'une corégulation entre les associations professionnelles et l'État.

La première voie consiste à répondre aux attentes de plus de discipline professionnelle, non seulement du public, mais des syndicats eux-mêmes, en installant effectivement un organe de contrôle et de sanction interne, qui traite les contentieux entre les cabinets et les copropriétés. Le gouvernement s'est engagé par la voix de la ministre du logement à constituer cette commission dans les prochaines semaines. Néanmoins, la profession elle-même souhaite pour une partie significative **en revenir à la version initiale de la commission de contrôle de la loi ALUR**, que deux lois successives -la loi Égalité et citoyenneté et la loi ELAN- ont modifiée. La commission y était pourvue de pouvoirs de sanction directe, de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer. Elle aurait en outre été dotée d'une personnalité morale et de moyens financiers pour rétribuer un service d'instruction des dossiers soumis au CNTGI, grâce à une cotisation obligatoire de tous les professionnels relevant de la loi du 10 juillet 1970. La version actuelle a pour seul pouvoir d'alerter, à la discrétion de son président, la direction de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, qui peut à son tour instruire un dossier directement ou saisir le Procureur de la République. En outre, après à condamnation par le Conseil d'État du gouvernement français, le ministère du logement prépare le texte d'application de la mesure de la loi ALUR qui fixera les compétences minimums pour être collaborateur d'une agence immobilière, d'un réseau de mandataires ou d'un cabinet de gestion. Cette instance judiciaire a été intentée par l'un des syndicats de l'immobilier, la FNAIM. À l'heure où se rédige le présent rapport, les consultations sont menées pour déterminer le nombre d'heures de formation minimum exigé pour être gestionnaire et les modalités de suivi de cette formation, distancielle ou présentielle. Un effectif de l'ordre d'une semaine de formation semble recueillir le consensus. Par ailleurs, il est souhaité que le pouvoir du CNTGI soit plus marqué : il est suggéré qu'il rende des avis conformes plutôt que des avis simples.

**La solution de l'ordre professionnel fait l'objet de débats internes.** Des personnalités auditionnées, notamment des autorités juridiques, ont exprimé leur adhésion à cette idée. Elle présente plusieurs atouts :

- elle relève de l'autorégulation, puisqu'un ordre est dépositaire de l'autorité d'organiser une profession par délégation de l'État et qu'y siège un commissaire du gouvernement.
- l'ordre veille au respect des règles déontologiques et éthiques édictées pour la profession qu'il représente
- l'ordre dispose d'un pouvoir disciplinaire et peut appliquer des sanctions
- il a la responsabilité du contrôle du suivi des formations par les professionnels membres
- aucune décision relative à l'organisation de la profession qu'il représente ne peut être prise sans son information préalable et au prix d'une procédure de concertation.

Parmi les tenants de l'idée d'un ordre, certains considèrent qu'il ne devrait rassembler que les syndics de copropriété, quand d'autres restent fidèles au périmètre de réglementation choisi par le législateur en 1970 : l'ordre devrait alors embrasser les activités de transaction, de gestion locative et de gestion de copropriété.

Un pays proche, qui prend volontiers son inspiration juridique sur nous, la Belgique, a fait le choix de cette organisation, avec la création par arrêté royal en 1993 d'un Institut des professions immobilières (IPI). Les activités de courtage, de régie et de gestion des associations de copropriétaires sont dans son giron. Les témoignages des représentants des professions concernées de l'autre côté de la frontière attestent que sa considération publique s'en est trouvée améliorée, avec en particulier un niveau d'honoraires moyens supérieur, quasiment double du marché français, et une considération de la part de l'opinion, loin du désamour ressenti par les professionnels français. Ils déplorent néanmoins, depuis les années récentes, que l'attractivité du métier auprès de jeunes ou des moins jeunes fléchisse. La part des quelque 11000 professionnels qui se livrent à l'activité de syndic est en baisse en Belgique, aujourd'hui à hauteur de 12% seulement. Les conditions d'accès sont comparables à celles que fixe en France la loi Hoguet quant au niveau de formation requis (bac+3), mais s'y ajoutent un examen, un stage obligatoire et un second examen après stage. Le coût de l'adhésion obligatoire à l'ordre est de 935€ par an, comprenant la prime d'assurance en responsabilité civile professionnelle, condition de l'exercice.

Un autre pays culturellement proche du nôtre, le Québec, mènes en ce moment une réflexion sur la création d'un ordre et une proposition de projet de loi « visant à encadrer la profession de gestionnaire de copropriété » a été rédigée par un avocat émérite, lui-même fondateur et président du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Les enjeux comparables à ceux de la France sont relatifs au besoin de majorer l'attractivité du métier pour recruter plus aisément, d'éradiquer la concurrence déloyale, l'opacité de certains syndics et de sécuriser le consommateur, aucune garantie financière par exemple pour les fonds maniés n'étant obligatoire. L'objectif de professionnaliser s'impose aussi au moment où la préoccupation de la transformation environnementale du parc collectif québécois fait son chemin, avec un retard marqué par rapport à la situation française. La communauté professionnelle québécoise semble partagée sur ce projet. Il est néanmoins intéressant de constater que le concept d'ordre provoque des débats dans trois pays également attachés à la qualité des pratiques professionnelles et à la reconnaissance des syndics.

Enfin, un autre concept juridique séduit la collectivité professionnelle en France, déjà éprouvé par une profession appartenant aussi à la filière des acteurs du patrimoine, les conseils en gestion de patrimoine indépendants (CGPI), **la corégulation**. Elle consiste pour les organisations professionnelles à recevoir des pouvoirs publics la mission d'encadrer et de contrôler le corps professionnel qu'elles représentent, en particulier sur les questions d'éthique, de déontologie, de discipline et de suivi des formations obligatoires. En outre, obligation est faite aux professionnels d'adhérer à l'une des associations représentatives. Il ne peut en aucun s'agir d'adhésion directe aux syndicats existants : il est légalement interdit de rendre obligatoire l'adhésion à un syndicat, alors que la loi autorise la création d'associations à adhésion obligatoire, qui peuvent en outre être plurielle. Les syndicats structurant le paysage des syndicats de copropriété pourraient parfaitement créer chacun une association correspondante. Une autre vertu de ce système tient à sa plus grande simplicité organisationnelle : pas de nécessité de chambres déconcentrées : une structure centrale nationale suffit, qui a néanmoins la liberté de mettre en place un maillage territorial, surtout s'il préexiste au sein du syndicat correspondant. De cette façon, comme dans le cas d'un ordre, aucun professionnel n'échappe à la tutelle instaurée en corégulation entre l'État et le corps professionnel. Enfin, ces caractéristiques conduisent la mise en place et le fonctionnement d'une corégulation à coûter nettement moins cher qu'un ordre. Le rapport estimé entre les deux est de un à dix.

Enfin, la profession, en conscience des tensions sociales croissantes dans les immeubles et de l'affadissement des codes et du sentiment civique, éprouve le besoin de disposer d'une autorité juridique plus marquée pour faire respecter les règlements de copropriété. Certains vont jusqu'à revendiquer **un authentique pouvoir de police** et l'habilitation à appliquer des amendes, par exemple pour incivilité caractérisée et enfreinte au règlement de copropriété, sachant en outre que le règlement de copropriété peut prévoir des clauses pénales. Cette aspiration à plus de pouvoir effectif concerne aussi la gestion des copropriétés en difficulté, au sein desquelles sont souhaitées pour les syndicats des prérogatives comparables à celles des administrateurs judiciaires quant au recouvrement des charges appelées.

On ajoutera que les travaux des sociologues mandatés par le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA) notent une dilution de l'influence de la profession, avec une multiplication des pôles de compétence, les syndicats patronaux établis bien sûr, mais aussi des lieux de réflexion et de proposition, tels la CNEC ou le GRECO, et des associations représentatives, Plurience ou l'ANGC. Cette dispersion est corrigée par un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), dont le président, figure reconnue de toutes les parties prenantes, fédère et incarne une véritable

autorité tutélaire de la profession, y compris aux yeux des associations représentatives des copropriétaires.

- ***Des besoins majorés en formation pour les gestionnaires en activité et pour les nouveaux entrants***

Aux termes de la loi du 24 mars 2014, tous les titulaires de cartes professionnelles ainsi que leurs délégataires doivent suivre au moins 42h de formation continue. Un titulaire de carte professionnelle de transaction (T), de gestion locative (G) ou de gestion de copropriété (S) peut voir sa carte non renouvelée non seulement s'il ne rapporte pas la preuve qu'il s'est effectivement formé comme la loi l'y oblige, mais également la preuve que ses collaborateurs habilités à s'entremettre en son nom se sont dûment formés. Ce point ne fait que rarement l'objet de contrôle de la part des institutions qui délivrent les autorisations d'exercer, les Chambres de commerce et d'industrie. Des sondages empiriques et des témoignages de gestionnaires de terrain démontrent que l'obligation de formation des collaborateurs des cabinets de syndic n'est pas respectée par un nombre non négligeable d'entreprises et de personnels. **Il est essentiel et urgent que les CCI vérifient le suivi de la formation par les gestionnaires**, en particulier à l'initiative des cabinets qui les emploient ou à leur propre initiative -grâce aux prises en charge financières des OPCO-. Sans doute la question des moyens humains à la disposition des CCI se pose-t-elle avec acuité. Ces moyens doivent être trouvés étant donné les enjeux.

La direction de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes signale même un manquement fréquent à l'obligation pour un dirigeant de cabinet de gestion de copropriété de faire habilitier les gestionnaires qui sont ses préposés : il importe que les organisations professionnelles attirent davantage l'attention de leurs adhérents sur cette nécessité. Cette contrainte emporte aujourd'hui une conséquence salutaire : les personnels habilités doivent suivre la formation continue minimum de 42h triennales pour le renouvellement de leur habilitation. Dès que le décret d'application de la loi ALUR relatif à la formation avant habilitation aura été publié, l'habilitation d'un gestionnaire garantira qu'il a suivi un nombre d'heures minimum avant de pouvoir exercer son activité.

Précisément, il est urgent et primordial que soit publié **ce décret d'application de la disposition de la loi ALUR qui déterminera la formation continue minimum pour**

**les gestionnaires avant qu'ils puissent être habilités par la CCI à exercer** sous la responsabilité du titulaire de la carte professionnelle. Cette obligation concernera l'ensemble des collaborateurs des agences immobilières, des réseaux de mandataires et des cabinets d'administration de biens. Les organisations professionnelles concernées et les grands acteurs de la profession ne sont pas alignés à ce jour sur la durée nécessaire de la formation préalable à toute habilitation, le nuancier s'ouvrant de 20h à 70h. Une semaine de formation, soit 35h, semble néanmoins rallier la majorité des avis autorisés. Le décret à paraître au plus tard en septembre 2025, le Conseil d'État ayant condamné l'État à le publier à cette échéance au plus tard, au terme d'une action intentée par une organisation professionnelle, devra préciser les modalités de la formation. La plupart des acteurs aspirent à la possibilité de suivre des formations distancielles, certains souhaitant un quota de formations présentiels. La question de la prise en compte de diplômes immobiliers spécialisés obtenus de façon récente avant toute demande de première habilitation devra être tranchée : on peut légitimement revendiquer que les personnes ayant obtenu dans les trois années précédentes un BTS professions immobilières, un bachelor ou une licence professionnelle spécialisée, ou un master spécialisé puisse être dispensée de cette formation avant habilitation. Il en serait de même pour les personnes pouvant prouver une expérience d'une certaine durée, bien que n'ayant pas été habilitée récemment.

S'agissant des heures de formation indispensables pour le renouvellement des cartes ou des habilitations pour les gestionnaires de copropriété, il serait pertinent que deux heures au moins par an portent sur la transition environnementale, ses enjeux pour les immeubles collectifs et le parc locatif, le choix des travaux utiles et l'ingénierie financière disponible. Ces heures pourraient faire partie du quota actuel de 42h triennales ou s'ajouter à l'effectif horaire actuel si les OPCO sont en mesure de les financer en partie et de ne laisser qu'un reste à charge supportable pour les cabinets. À propos du contenu des formations continues pour renouvellement de carte ou d'habilitation, comme pour la formation conditionnant la première habilitation, il serait plus efficace que des référentiels par métier soient établis ; en particulier pour l'activité de gestion de copropriété. L'adhésion à la formation serait en outre bien meilleure si les thèmes et les sujets concernent directement l'exercice du métier, avec une partie générique réduite.

Enfin, la dimension technique des missions du syndic de copropriété s'accroît sans cesse ; d'une part sous l'effet du vieillissement des immeubles de nos villes et d'autre part des impératifs de rénovation environnementale.

Au demeurant, la seconde contrainte conduit à embarquer des travaux de simple entretien du bâti et des équipements, que les copropriétaires différaient. Les syndicats sont

désormais beaucoup plus sollicités pour **conseiller quant à la pertinence des travaux, à leur séquençage, au choix des entreprises mises en concurrence et sélectionnées et à l'appréciation du rapport entre la qualité, les devis et les factures après réalisation.**

L'Observatoire des charges de la FNAIM révèle que le montant moyen des travaux par lot en Ile-de-France s'établissait en 2023 à 4093€, auxquels il est légitime d'ajouter 389€ de frais de gestion technique. Ce sont ainsi dans la région capitale près de 4500€ par an que motivent les évolutions techniques des immeubles. C'est dire l'importance que les syndics soient compétents sur l'approche technique. Le corps professionnel doit opérer une véritable mue à cet égard, sauf à devoir accepter sinon favoriser l'intervention dans les copropriétés d'autres intervenants de la chaîne de valeur, architectes ou maîtres d'ouvrage issus de divers métiers proches. Ces **compétences techniques** peuvent faire l'objet d'heures de formation dans les 42h triennales obligatoires. Elles **doivent** surtout **être assimilées** de toute façon, sans même que les enseignements soient explicitement obligatoires. Il en va de l'avenir du métier et de sa valeur ajoutée. S'agissant du coût de ces formations, qui peut non sans raison constituer un frein, on observera que nombre d'entreprises tous corps d'État dispensent des formations gracieusement aux gestionnaires pour les mettre à niveau de savoir nécessaire dans leur cœur de métier.

- ***Une attractivité et une modernité du métier à développer au regard des besoins en recrutement***

À l'issue de cycle de formation spécialisés en immobilier, la proportion des diplômés qui choisissent le métier de gestionnaire de copropriété reste faible dans l'absolu et surtout en considération des besoins. Elle est par exemple de 12,5% au cours des cinq dernières années pour les diplômés du master de l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI), l'une des écoles de référence du secteur, correspondant néanmoins à un progrès par rapport aux promotions antérieures. Sans doute cette performance est-elle à relativiser pour apprécier l'attractivité pure du métier de syndic : les derniers exercices ont été marqués par des difficultés historiques des activités du flux, production et transaction, qui ont été moins recruteuses et ont déporté le choix des diplômés sur les métiers du stock. En clair, **accroître l'attractivité exercée par ce métier auprès des**

**jeunes, issus de formations dédiées ou en tout cas adaptées, et des moins jeunes,** tentés par une reconversion, reste une préoccupation de première importance.

Au-delà de l'ensemble des actions de nature à montrer la profession sous un meilleur jour, plusieurs efforts doivent être menés de concert. Au rang des premiers, **digitaliser la profession** compte parmi les premiers. Les cabinets ont progressé à marches forcées lors de la pandémie, qui les a conduits à recourir à des outils numériques pour assurer la continuité des relations avec les parties prenantes de la copropriété, instances de gouvernance ou fournisseurs. Jusqu'aux assemblées générales qui se sont digitalisées pour permettre la continuité de la vie des immeubles collectifs. Pour autant, la communauté professionnelle n'a pas dans son entièreté procédé à sa mue digitale et certaines entreprises ont progressé lors de la pandémie avant d'en revenir à des pratiques moins digitalisées. Or, la plupart des logiciels de gestion de copropriété qui équipent les cabinets proposent une large dématérialisation des chaînes de production de service. Ils permettent d'économiser le temps et le travail liés aux saisies de documents, voire aux saisies multiples, notamment de factures. Ils autorisent l'envoi automatique d'ordres de service ou encore de messages de relance pour le recouvrement de charges. Ils comprennent aussi, soit de façon optionnelle soit de façon intégrée, les outils nécessaires à la tenue de réunions de conseil syndical et d'assemblées générales virtuelles. Il ne fait pas de doute que les collaborateurs de la génération digitale soient en attente de pratiques professionnelles recourant davantage aux process numériques. Ils déplacent vers le haut la valeur ajoutée des collaborateurs, désormais le plus souvent diplômés à des niveaux supérieurs, et peu enclins à réaliser des tâches mécaniques et répétitives.

Le numérique permet aussi la modélisation des immeubles et la création de maquettes virtuelles, qui permettent une connaissance technique profonde des immeubles et de l'ensemble de leurs organes, grâce à une historisation complète des événements le concernant, de la conception aux travaux d'entretien ou d'amélioration. **La maquette numérique** permet un partage de données et d'informations instantané avec l'ensemble des parties prenantes de la copropriété, jusqu'aux copropriétaires eux-mêmes bien sûr. Elle simplifie la maintenance et l'amélioration de l'immeuble en réduisant les coûts. Elle crée aussi une transparence totale lors d'une passation de dossier entre deux syndicats professionnels. Cet outil constituera lorsque la communauté des syndicats l'aura largement adopté un levier d'efficacité, mais également un ferment d'attractivité pour les gestionnaires et leurs assistants, les recentrant sur des tâches à forte valeur ajoutée et sur leur mission de conseil aux syndicats des copropriétaires.

Qui plus est, la forme la plus aboutie des progrès digitaux, **l'intelligence artificielle**, apporte beaucoup aux pratiques des syndics professionnels en allégeant la charge de travail des gestionnaires...sans les remplacer en rien. Les exemples de recours à l'IA pour des tâches à plus ou moins forte valeur ajoutée sont multiples et les cas d'usage seront quasiment infinis à terme : des analyses jurisprudentielles relatives à un problème juridique, la comparaison raisonnée de devis de fournisseurs... Les *chatbot* savent d'ores et déjà assurer aux clients des réponses circonstanciées et précises, avec une disponibilité permanente. Il reste que l'utilisation de l'IA va contraindre les syndics à placer leur propre valeur ajoutée au-dessus de celle du digital. En somme, l'exercice du métier de syndic va d'une part gagner en confort et d'autre part être plus exigeant pour les professionnels, plus valorisant en somme.

Il importe aussi que **les logiciels de gestion de copropriété travaillent à l'interopérabilité** entre eux, avec un objectif général de plus grande fluidité. Elle est nécessaire pour « plugger » les services de start up innovantes dans le domaine de copropriété, comme pour faciliter les changements de syndic et pour que cet épisode se passe aisément et sans heurt. Ce résultat ne peut être obtenu que par **un dialogue entre éditeurs de logiciels de gestion, start up de la Proptech et organisations professionnelles**. Ce sont d'ailleurs sans doute les syndicats qui ont la légitimité de créer cet échange pour bâtir un univers digital de la copropriété plus ouvert et plus moderne. Sans doute d'ailleurs la communauté des syndics professionnels ne mesure-t-elle pas la richesse des données qu'elle manie et n'a-t-elle pas priorisée la qualité de leur traitement optimal par les SSII. En outre, la dimension réduite de ce marché n'a pas conduit les éditeurs à innover suffisamment.

Augmenter l'attractivité du métier de syndic, c'est aussi en **faire reculer la pénibilité**. À cet égard, le problème des horaires d'exercice difficilement compatibles avec une vie privée, notamment familiale, ne peut être ignoré. Dans les plus grandes villes, l'habitude s'est imposée d'assemblées générales de copropriété tardives, après les horaires de travail de la plupart des copropriétaires. Dans ces conditions, les gestionnaires vivent des journées qui se terminent rarement avant 22h, voire plus tard encore. S'y ajoute le trajet de retour à leur domicile, sachant que leur propre pouvoir d'achat logement ne leur permet pas toujours d'habiter le cœur de la ville et qu'ils doivent rejoindre un domicile parfois éloigné du patrimoine urbain qu'ils gèrent. Cet embarras peut être aggravé par des risques d'insécurité attachés à des retours nocturnes. Si un récent sondage de l'UNIS réalisé à l'occasion du soixantenaire de la loi du 10 juillet 1965 fait apparaître une appétence de la majorité de copropriétaires à des assemblées générales en fin de journée,

par commodité personnelle, d'autres enquêtes auprès des gestionnaires révèlent l'envie d'heures en matinée ou plus tôt dans l'après-midi. On peut en effet concevoir qu'il soit demandé aux copropriétaires l'effort de prendre une demi-journée sur leur travail salarié ou indépendant, pour la plupart une seule fois dans l'année dès lors qu'ils ne sont copropriétaires que dans un immeuble, alors que chaque gestionnaire a la responsabilité de 30 à 40 copropriétés, exigeant autant d'assemblées générales dans l'année, souvent augmentées de réunions tardives de conseil syndical. En tout état de cause, cette question ne relève évidemment pas de la décision publique, mais seulement des pratiques professionnelles et managériales. Des recommandations pourraient simplement être formulées par les organisations professionnelles, en conscience de leur intérêt pour l'attractivité du métier auprès des nouveaux entrants.

Enfin, un métier n'est désormais attirant pour les jeunes recrues que si sa **dimension RSE (responsabilité sociale et environnementale)** en est **perceptible et réelle**. Les cabinets de gestion de copropriété sont rares à démontrer leur préoccupation en la matière par des actions concrètes. Il serait souhaitable, éventuellement sous l'impulsion des organisations professionnelles, qu'ils s'engagent sur cette voie. Les solutions sont nombreuses. La démarche peut concerner les ressources humaines, avec la recherche de la parité, l'inclusion de personnes handicapées ou encore la dimension comportementale quant à la maîtrise des dépenses énergétiques grâce à des gestes simples. Cette didactique peut aussi être un service différenciant apporté aux copropriétés par un cabinet, au-delà des services définis au mandat. Des engagements caritatifs, déjà choisis par des entreprises immobilières, entrent également dans ce champ : la Fondation I lodge you, dans le giron de la Fondation de France, ou l'association Les agents immobiliers ont du cœur constituent des expériences généreuses qu'un cabinet de syndic peut décider de soutenir. L'inventivité pour des initiatives RSE n'a pas de limite, et les plus modestes et les plus simples apportent aussi des preuves d'attachement à la RSE. Tel syndic lyonnais, disposant d'une terrasse dans ses locaux, a créé un potager entretenu par l'équipe, à l'initiative des plus jeunes collaborateurs. Telle école de formation au métier de syndic a installé des ruches sur le toit de son campus. Il est certain en tout cas qu'un engagement RSE, en modifiant l'image de l'entreprise aux yeux de ses collaborateurs, comme aux yeux de ses clients, leur crée un lien plus dense et plus viscéral. Il contribue à rehausser l'attractivité du métier auprès de ses salariés actuels et pressentis et auprès de tout l'écosystème de la copropriété.

Toujours dans l'ordre de la RSE, l'ouverture d'un cabinet à la responsabilité de syndic d'intérêt collectif telle que définie par la loi du 9 avril 2024 peut ajouter du sens à l'activité de base, et séduire de jeunes candidats au métier. Plus largement, la gestion de copropriétés issues d'opérations d'accession à la propriété de ménages issus du parc

locatif social donne un sens nouveau au métier, comme l'éprouve la filiale de Vilogia intervenant dans le Nord et le Pas-de-Calais depuis près de dix ans, sous statut coopératif. Cet acteur a bien sûr demandé la qualité de syndic d'intérêt collectif.

On peut, au-delà des considérations de fond qui précèdent, évoquer une autre aspiration d'une partie de la profession, qui revient périodiquement dans ses débats internes, la pertinence de **changer le nom du métier pour en renouveler l'image** et la perception dans l'opinion, notamment chez les candidats à son exercice. Si aucun nouveau vocable ne s'impose vraiment dans les réflexions menées, plusieurs rallient des suffrages, « administrateur d'immeubles », « commissaire d'immeubles », ou encore « building manager ».

Enfin, ce sont **les discours de la profession elle-même sur la profession qui doivent évoluer**, et les jeunes qui exercent avec goût en attestent. Quand la communauté professionnelle parle en permanence de difficulté du métier, de contraintes horaires, de pénibilité, de conflits, de tensions dans les assemblées générales, ils mettent en avant la confiance dont ils sont dépositaires, leur influence positive, le pouvoir qu'ils revendiquent avoir pour faire prendre les bonnes décisions aux syndicats de copropriétaires dans l'intérêt de la pérennisation de leur patrimoine collectif, ou encore la liberté dont ils jouissent dans le traitement de leurs dossiers. Ils soulignent aussi la variété de leurs tâches et la pluridisciplinarité de leur métier, et l'apprentissage constant dont ils bénéficient grâce à l'expérience qui se construit au gré des situations. Sans doute la profession doit-elle lancer une ambitieuse campagne de revalorisation de ce métier aux yeux des jeunes et des moins jeunes que le désir de reconversion conduit vers elle. Les travaux récemment menés par les sociologues sur les syndicats, leur fonctionnement, l'organisation de la profession, son image constituent des bases solides pour ajuster les discours désormais.

Ces travaux soulignent **la mutation réelle des cabinets de syndic vers la transition énergétique**, notant par exemple le triplement entre 2022 et 2023 des inscriptions sur la plateforme francilienne CoachCopro, appelée à guider les professionnels. Ils observent aussi une grande disparité de moyens et d'engagement, entre des enseignes qui se sont équipées de pôles de compétences dédiés, qui forment leurs collaborateurs en mobilisant toutes les aides disponibles, dont les certificats d'économie d'énergie (CEE), et celles qui n'ont pas mis en œuvre de solutions efficaces. Les organisations syndicales ont bâti des offres de formation collectives, auxquelles les professionnels ne recourent pas suffisamment. Pourtant, ce virage concourt à la hausse d'attractivité de la profession de syndic en lui donnant du sens et en le rendant plus indispensable encore. Les sociologues

observent également qu'un renforcement de l'éthique professionnelle et de ses outils de contrôle accroîtrait la séduction exercée par le métier sur les jeunes, qui recherchent des professions exigeantes et qui ont l'image de cette exigence. Contrairement aux idées reçues, les *millennials* ont cet attachement, et se détournent de professions ou d'entreprises complaisantes envers elles-mêmes ou insuffisamment rigoureuses au plan éthique et déontologiques.

## **Conclusion**

S'interroger sur l'avenir d'un métier peut mener à constater, lucidement, qu'il est fragile ou limité. Rien de tel, d'évidence, pour le métier de syndic. Son avenir est directement lié à la nécessité durable de faire vivre les copropriétés et le patrimoine des immeubles collectifs, et l'impératif d'organiser leur mutation environnementale. Pour autant, l'avenir de cette profession n'est assuré qu'au prix d'évolutions de diverses sortes. Si la profession y résistait, ne les accompagnait pas, ou mieux ne les catalysait pas, elle courrait plusieurs risques. Le risque le moins fort est sans doute le recul de son taux de pénétration, eu égard à la complexité technique, juridique, économique et sociale de piloter les copropriétés. Elle pourrait néanmoins, à rebours de ce qu'elle souhaite et de ce qui est souhaitable, perdre la place qu'elle occupe si sa valeur ajoutée ne se renforçait pas. D'autres professions proches de la copropriété, en particulier, qui en sont déjà des fournisseurs et des conseils, pourraient vouloir réduire son périmètre. Enfin, si son attractivité ne croît pas, elle risque de voir ses forces vives s'assécher ou de se concentrer excessivement, réduisant le choix des copropriétés.

À l'inverse, elle a déjà commencé à prendre conscience que son rôle s'est considérablement majoré ces dernières années jusqu'à faire du syndic le relai des politiques publiques les plus exigeantes pour le logement et l'immobilier. Elle doit assumer cette mission et la valoriser à tous égards, y compris au plan financier. Les pouvoirs publics sont plus que jamais fondés à lui marquer de la considération. Le syndic est aussi devenu un médiateur social, au sein de collectivités de moins en moins homogènes, traversés par des tensions, avec des dénominateurs communs parfois très faibles. Une raison supplémentaire que les décideurs publics estiment cette profession. Déjà en 1991, un rapport du Conseil national de l'habitat sur les évolutions souhaitables de la loi du 10 juillet 1965 avait assimilé la copropriété au plus bas degré de la démocratie, la désignant comme une « démocratie de pallier » : il est plus nécessaire encore trente-cinq ans plus tard que les syndics assurent son bon fonctionnement

sociologique, économique et technique. Leur mission s'est étendue à ce rôle et à la mise en œuvre des politiques publiques les plus exigeantes.

Pour autant, cet élargissement et cette institutionnalisation du rôle du syndic ne vaut pas absolutisme et oblige la profession à gagner sans cesse en homogénéité, en compétences, en rigueur déontologique et sans doute en modernité et en efficacité. Sa transformation digitale n'est pas achevée et le recours à l'intelligence artificielle lui crée un défi, celui de déplacer vers le haut sa valeur ajoutée en rendant son conseil indispensable et inattaquable. La question du renforcement de son cadre juridique d'exercice se pose, avec plusieurs options possibles : la profession prend la mesure de ce qu'il en soit que son statut actuel, défini par le législateur et par la société elle-même, lui dicte l'ambition d'être irréprochable et appréciée de l'opinion. Elle ne peut plus et ne veut plus se satisfaire du désamour ou de la suspicion, quand elle s'engage tant pour la pérennité des immeubles collectifs, leur modernisation technique et la qualité de vie de leurs occupants. Si le présent rapport, de façon réaliste, avait tracé des pistes de progrès des syndicats professionnels, il aurait contribué à préparer à ces mandataires et à leurs mandants un futur plus heureux.

## Principales propositions du rapport :

- Obtenir une montée en compétences des dirigeants de cabinet et des gestionnaires en veillant à l'intégration dans les programmes des cycles de formation spécialisés un quota d'heures relatives à la transition énergétique, ainsi que dans les 42h triennales de formation continue
- permettre la rémunération des syndics professionnels pour le travail d'étude préparatoire à l'élaboration du PPT et aux décisions de travaux d'amélioration environnementale [] rendre possible l'entrée en vigueur du prêt collectif à adhésion simplifiée
- permettre la rémunération des syndics pour gestion des prêts à adhésion simplifiée
- harmoniser les diagnostics de performance énergétique collectif et individuel
- sensibiliser la communauté professionnelle aux enjeux de la fonction de syndic d'intérêt collectif
- introduire dans les 42h de formation continue obligatoire triennales une sensibilisation à la gestion des copropriétés fragiles ou en difficulté
- rendre obligatoire une durée de formation réaliste pour pouvoir être agréé syndic d'intérêt collectif
- prévoir un dispositif public de droit commun pour compléter la rétribution des syndics d'intérêt collectif par les copropriétés
- inciter les syndics à améliorer la qualité et la valeur ajoutée des extranets de copropriété
- incliner les syndics en travaillant avec les éditeurs de logiciels et les start-up spécialisées dans les réseaux sociaux de la copropriété à pousser des messages d'information systématique
- favoriser le développement des réseaux sociaux des copropriété
- inciter à l'installation dans les immeubles d'écrans interactifs d'information des copropriétaires occupants et des locataires
- inciter les syndics à une plus large dématérialisation de leurs process et à un plus large recours aux réunions distancielles
- supprimer l'obligation de mise en concurrence
- développer le recours à la médiation pour gérer les conflits entre copropriétaires, voire avec des tiers
- préserver le droit du copropriétaire débiteur de charges collectives à une appréciation équitable par le tribunal du montant de sa dette et des conditions de son acquittement
- codifier le droit de la copropriété
- fluidifier l'information entre les garants financiers des syndics professionnels et les CCI
- renforcer les obligations de contrôle et d'accompagnement des garants financiers
- informer les copropriétaires des modalités d'indemnisation en cas de détournement de fonds, et étudier les conditions de la mise en place d'une garantie indéfinie
- créer un comité de liaison permanent entre la DGCCRF et les organisations professionnelles

- installer entre les organisations professionnelles et la DGCCRF une commission d'interprétation des textes d'encadrement de l'activité
- faire évoluer le mode de facturation des syndicats en instaurant une transparence sur le coût de production du service et en introduisant une corrélation à la performance
- assouplir le contrat type
- encourager la création de services spécifiques avec des conventions d'honoraires séparées
- étudier la pertinence de la création d'un ordre professionnel des syndicats
- étudier la voie de la corégulation de la profession entre les organisations professionnelles et l'État
- renforcer le pouvoir du CNTGI
- nommer la commission de contrôle prévue par le législateur et en revenir aux pouvoirs conférés par la loi ALUR
- rendre applicable par un décret l'obligation d'aptitude minimum avant habilitation pour les collaborateurs
- conduire les CCI à contrôler le suivi de la formation continue obligatoire par les collaborateurs habilités à gérer ainsi que de la formation minimum avant habilitation, et leur en donner les moyens
- favoriser le recours à l'IA dans l'activité de gestion de copropriété
- travailler à l'interopérabilité des logiciels de gestion entre eux et avec les start-up du secteur
- faire reculer la pénibilité du métier en évitant la tenue d'assemblées générales tardives
- inciter les syndicats à développer une dimension RSE de leur activité.

Par ordre alphabétique

***Liste des membres du groupe de travail :***

- Marina Alcade**, directrice du pôle stratégie et transformation du groupe Caisse des Dépôts
- Jessica Brouard-Masson**, directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Agence nationale de l'habitat
- Henry Buzy-Cazaux**, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers (pilote du groupe de travail)
- Nicole Chavrier**, directrice des relations institutionnelles du Crédit Foncier
- Alexis de Coster**, responsable métiers copropriété et gestion locative de Crédit Agricole Services Immobiliers
- Claire Dagnogo**, directrice RSE et administration de biens du réseau Procvivis
- Claire Delpech-Driant**, conseillère finances, fiscalité locale et politiques locales de l'habitat à l'Assemblée des communautés de France
- Géraud Delvolvé**, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier
- Valérie Dreux**, chargé de mission à la Fédération bancaire française
- Danielle Dubrac**, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, présidente de la Chambre de commerce et d'industrie de Seine-Saint Denis
- Nathalie Ezerzer**, conseillère du président de la FNAIM
- Sylvain Grataloup**, président de l'Union nationale de la propriété immobilière
- Juliette Grenier**, chargée de mission accession et copropriété de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM
- Chrystel Gueffier-Pertin**, responsable du département accession sociale, vente HLM, copropriété et syndic à l'Union sociale pour l'habitat
- Lilia Guetat**, chargée de mission affaires publiques au groupe Crédit Agricole
- Gaëlle Lecouëdic**, conseillère juridique à l'Union sociale pour l'habitat
- Vincent Lourier**, directeur général de la Fédération nationale des coopératives d'HLM
- Stéphane Lutard**, chargé de mission sur la transition énergétique et la maquette numérique au Conseil national de l'ordre des architectes
- Valérie Mancret-Taylor**, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat
- Laure Mena**, directrice des affaires juridiques à l'Agence nationale de l'habitat
- Alain Meslier**, délégué général de la Fédération des ascenseurs
- Dominique N'Guyen**, directrice du programme habitat privé à la direction des prêts de la Caisse des Dépôts

.../...

- Denise Partouche**, chef du service des études économiques à la Fédération française du bâtiment
- Christine Passeman**, chef du service des études économiques à la Fédération française du bâtiment
- Laurence Pinet**, juriste à la Fédération nationale de l'habitat
- Olivier Princivalle**, président de la Fédération nationale de l'immobilier du Grand Paris
- Ysoline Regnault de la Mothe**, juriste immobilière à l'Union des syndicats de l'immobilier
- Olivier Safar**, président de l'Union des syndicats de l'immobilier du Grand Paris, président de Quali SR
- Micheline Unger**, responsable de Droit au logement
- Thien Vo-Weissberg**, chargée de conduite de projets à la Confédération nationale du Crédit Mutuel

Par ordre alphabétique  
**Listes des personnes auditionnées :**

- Thomas Berbach**, adjoint à la cheffe du bureau de l'immobilier, du bâtiment et des travaux publics de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes
- Damien Botteghi**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- Geoffroy Boulard**, maire du 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris, vice-président de la Métropole du Grand Paris
- Gaëtan Brisepierre**, sociologue, chercheur au Plan Construction Architecture (PUCA)
- Lucie Chareyron**, étudiante en master 1 à l'IMSI Lyon
- Hugo Cerioni**, responsable des professionnels de l'entremise immobilière, des syndicats de copropriété et des baux d'habitation au pôle immobilier de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes
- Jean-Baptiste Crop**, directeur général de Galian-SMATP
- Florian de Larue**, syndic indépendant
- Vincent de Saint-Sernin**, président d'Orisha
- Louis du Merle**, directeur juridique du réseau ANIL
- Étienne Dequirez**, président de Plurience, président du groupe Sergic
- Samuel Essaka-Ekedi**, directeur du développement de Vilogi
- Thibaut Favre**, président fondateur d'INCH
- Gilles Frémont**, président fondateur de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC)
- Gilles Fretin**, directeur de l'activité copropriété de Vilogia
- Myriam Honla**, issue de la POEI IMSI, assistante de copropriété chez Evoriel
- Yves Joli-Cœur**, avocat honoraire à Québec, fondateur et membre de l'ordre des administrateurs agréés
- Philippe Joubert**, président fondateur de Meilleure Copro
- Jean-Pierre Lannoy**, président fondateur du Centre d'étude et de formation immobilière (CEFIM) belge
- Sylvaine Le Garrec**, sociologue, chercheur au Plan Construction Architecture
- Céline Mahinc**, vice-présidente d'ANACOFI Immo, administratrice d'ANACOFI
- Marie-Anne Reheul-Constantin**, directrice du marketing et des partenariats de CEGC
- Charles-Antoine Périchon**, directeur du marché résidentiel chez Orisha
- Hugues Périnet-Marquet**, professeur honoraire de droit, président du Conseil national de la gestion et de la transaction immobilières (CNTGI)
- Patricia Piedbois**, directrice des professions de l'immobilier à la direction clients de CEGC

.../...

- David Rodrigues**, juriste à la CLCV
- Jean-Marc Roux**, docteur en droit, maître de conférences à l'Université Paul Cézanne d'Aix-en-Provence, directeur scientifique des éditions Edilaix
- Axel Ruiz**, étudiant de master 1 à l'IMSI Lyon
- Éva Simon**, chargée de programmes de recherche au Plan Construction Architecture (PUCA)
- Margot Vallée**, étudiante en master 2 à IMSI Toulouse
- Denis Vannier**, président fondateur de La Copro des possibles

## ***Liste des annexes :***

### **Annexe 1 - Éléments sur les ordres professionnels et le CNTGI (Sylvain Grataloup)**

Document(s) :     **1** - Note sur Ordres Professionnel et Métier de Syndic  
                      **2** - Rapport public annuel 2021  
                      **3** - Rapport sur la question de l'ordre professionnel  
                      **4** - Synthèse - Services publics  
                      **5** - PPL création ordre national psychologues  
                      **6** - QANR5L14QE29162  
                      **7** - RAPPORT AN 2017  
                      **8** - BILAN CNTGI 2014-2015  
                      **9** Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie.

### **Annexe 2 - Lois belges créant l'ordre des syndics et relative à la copropriété**

Documents(s) :    **10** - Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier  
                      **11** - Loi sur la Copropriété – version intégrale

### **Annexe 3 - Proposition de projet de loi visant à encadrer la profession de gestionnaire de copropriété à Québec**

Document(s) :     **12** - Prop-RGCQ-PL-encadr-prof-gestionnaire

### **Annexe 4 - Arrêté préfectoral de 1979 fixant le tarif des syndics professionnels**

Document(s) :     **13** - Honoraires syndic arrêté préfectoral

### **Annexe 5 - Article du Guide la copropriété sur les honoraires de syndic (Alexis de Coster) Perception des honoraires de syndic –**

Document(s) :     **14** - Fiche 39\_Rémunération du syndic professionnel

### **Annexe 6 - Étude analytique des honoraires de 2019 par la FNAIM**

Document (s) :    **15** - Méthode de calcul prix revient  
                      **16** - FNAIM Valorisation du métier de syndic

### **Annexe 7 - Droit comparé de la copropriété : étude des législations étrangères**

lien(s) : <https://coproprieteaetranger.e-monsite.com/>

.../...

**Annexe 8** - Equilibre économique des cabinets de syndic de copropriété réalisé par PWC à la demande de la CNAB

Document(s) :    **17**\_Etude de 2008 réalisé par PWC à la demande de la CNAB  
                          **18** - Note de l' UNIS-PRICE sur les prix

**Annexe 9** - Liste des prestations supplémentaires à ajouter au contrat « tout sauf » défini par la loi ALUR

Document(s) :    **19** - UNIS - contrat syndic - prestations supplémentaires

**Annexe 10** - Contribution d'IP2I sur la compétence technique des syndics professionnels

Document(s) :    **20** - Contribution de Michel Jouvent, IP2I

**Annexe 11** - Enquête nationale 2023 de la DGCCRF

Document(s) :    **21** - BTN 2023 Contrôle des syndics de copropriété publique.pdf

**Annexe 12** -

Document(s) :    **22** - Sondage IPSOS d'avril 2025 pour l'UNIS et Plurience réalisé à l'occasion des 60 ans de la loi du 10 juillet 1965

**Annexe 13** -

Document(s) :    **23** - Communiqué de presse synthétisant les résultats du sondage IPSOS d'avril 2025