

Copropriétés en difficulté : création d'une association pour la reconnaissance des « syndicats de redressement »

Le 22 avril 2015

Un référentiel collectif

Chacun aujourd'hui est conscient de l'importance de la gestion, et donc du rôle du syndic de copropriété dans la prévention des processus de dégradation des copropriétés en situation de fragilité, et encore plus dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en difficulté avérée. Plus que les autres, ces copropriétés requièrent :

- une gestion rigoureuse,
- un suivi quotidien des problèmes,
- une réelle compétence en matière de maîtrise des charges,
- une grande réactivité,
- une efficacité en matière de recouvrement des charges et de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide appropriés,
- une compétence et une disponibilité adaptées à des cas difficiles.

Le besoin d'identifier et de formaliser les caractéristiques spécifiques de la prestation de syndic nécessaires pour ces copropriétés est largement reconnu par l'ensemble des acteurs qui interviennent dans les processus de redressement :

- par les syndics eux-mêmes, qu'ils soient syndics professionnels, organismes HLM ou structures associatives, afin que leurs compétences et expérience distinctives puissent être reconnues et rémunérées à leur juste valeur ;
- par les copropriétaires et leurs associations qui doivent disposer de critères précis et rigoureux dans le choix de leur syndic ;
- par les opérateurs et collectivités territoriales lorsqu'il s'agit de mettre en place un dispositif de sauvegarde ou de redressement.

Un groupe de travail, créé en 2013 à l'initiative de l'ARC (Association des responsables de copropriété), réunissant des syndics de copropriété impliqués dans la gestion et le redressement de copropriétés en difficulté, à titre individuel ou par l'intermédiaire de l'association Plurience des grands administrateurs de biens, la Fédération des PACT et des opérateurs tels qu'Urbanis et Citémétrie, Coprocoop, l'ANAH, l'Union sociale de l'habitat, le conseil régional d'Ile-de-France, ou encore la Fondation Abbé Pierre, a permis pour la première fois la mise au point d'un **référentiel de « Syndic de redressement »**. Le groupe de travail était copiloté par Alain Papadopoulos, directeur de la rédaction des sites Universimmo et Universimmo-pro.com, et Antoine Patier-Biagioli, ancien dirigeant de PACT.

L'objectif premier est de disposer d'entreprises ou organismes capables de mettre en œuvre des compétences et des moyens techniques et humains spécifiques quand il s'agit de gérer des copropriétés en fragilité, voire même d'exercer les fonctions d'administrateur provisoire de celles faisant l'objet d'un redressement judiciaire. Le projet vise à formaliser cette capacité par un référentiel et à créer un signe de reconnaissance – en principe une certification de services – permettant de l'attester. Il s'inscrit dans la suite des rapports « Braye », réalisé par l'ANAH en 2011-2012 et du rapport sénatorial de Claude Dilain » en 2013, qui ont inspiré l'essentiel des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 relatives à la copropriété.

Les engagements listés consistent à garantir aux copropriétés en fragilité ou en difficulté un niveau de qualité de la prestation due par le syndic, par-delà ses **obligations légales** et les critères d'une **bonne gestion** communément admis pour les autres copropriétés. Et ce, qu'elles bénéficient ou non d'un **dispositif d'intervention publique**. Le référentiel pourra préfigurer une version adaptée aux copropriétés en difficulté du Code de déontologie devant être proposé par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), si toutefois ce conseil décidait d'en proposer une.

Une association pour la mise en place d'une certification

L'étape suivante, la mise en place d'une certification, est engagée avec la création en avril 2015 d'une **Association "QualiSR" pour la reconnaissance des Syndics de redressement***. Dès sa création achevée, elle aura pour but de rechercher un organisme certificateur et promouvoir la certification auprès des syndics professionnels volontaires, ainsi que de l'ensemble des acteurs impliqués dans le traitement des copropriétés fragiles et dans les procédures publiques de traitement des copropriétés en difficulté.

Elle aura pour mission :

- d'assurer l'information et la diffusion de cette certification auprès des entreprises concernées et de leurs instances représentatives pour la promouvoir sur le territoire national ;
- de mettre en place un suivi du référentiel pour procéder, si besoin, aux adaptations nécessitées par des difficultés de mise en œuvre et les potentielles évolutions législatives ou réglementaires à venir.
- de participer à tous travaux relatifs à la gestion et au redressement de copropriétés en difficulté, engagés par des instances concernées (ministères, CNTGI, organisations professionnelles...), tant pour en enrichir le contenu que pour lui apporter des moyens complémentaires à son bon exercice, notamment financiers ou en termes de formations adaptées.

L'association aura vocation à réunir tous les acteurs concernés par la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté, répartis en quatre collèges :

1. Le collège des **professionnels de la gestion immobilière**, (syndics de droit privé, organismes HLM exerçant une activité de syndic, tout porteur d'une carte professionnelle permettant l'exercice de syndic de copropriété, associations regroupant des syndics, chambres ou fédérations professionnelles)
2. Le collège des **organismes de défense des consommateurs**, d'**associations d'usagers ou de copropriétaires**, et de **fondations** et associations militant pour le **droit au logement des personnes en difficulté**.
3. Le collège des **opérateurs de l'habitat** (bureaux d'études et associations spécialisés, organismes de portage immobilier et tout organisme professionnel ou personne qualifiée exerçant des missions reconnues dans le domaine des copropriétés en difficulté et dans l'accompagnement des habitants...).

4. Le collège des membres associés, représentants des pouvoirs publics, **agences et établissements publics, collectivités territoriales** et leurs groupements, etc.

Plusieurs acteurs ont d'ores et déjà fait connaître leur intérêt pour ce projet et leur souhait d'adhérer à l'association, dès sa constitution effective. De nouvelles informations seront diffusées à l'occasion des prochaines étapes.

*Membres fondateurs : Agence Langlois, Gexio, Association Relais Habitat - Syndic de Redressement, Fédération des PACT, Union sociale pour l'Habitat, Citémétrie, Urbanis, Association des Responsables de Copropriété, Antoine Patier-Biagioli

Contacts Presse :
Alain PAPADOPOULOS



SAS AEDév
30 rue de la Varenne,
94106 Saint Maur-des-Fossés Cedex
e-mail : alain.papadopoulos@universimmo.com
tél. : 01 56 31 02 86 et 06 60 76 05 20

Antoine PATIER-BIAGIOLI
e-mail : antoine.patier@gmail.com