

Comment stopper les abus des syndics ?

Les contentieux évoqués dans mon courrier du 20/06/2019 au syndic Immo de France, à Mougins le Haut, ne sont que la partie visible d'abus exercés par la profession des syndics contre de nombreux copropriétaires systématiquement lésés, de partout, **en France**, où toute velléité d'agir localement, oblige à s'intéresser d'abord à la situation nationale, quant à la loi du 11 juillet 1965 et ses « insuffisances. »¹

I. Les associations de copropriétaires et leurs limites

Cette situation, qui est le lot de tous les accédants à la propriété en immeubles², en France, explique l'absentéisme endémique des copropriétaires aux assemblées générales annuelles, car ils constatent les **agissements abusifs** de leurs syndics, et même leur **impunité**, et ils ne savent plus quoi faire.

1.1. Avant de chercher des solutions, poser le problème

Face à cette situation déplorable, des **copropriétaires** se sont organisés en association à l'échelle nationale, en 1987, et ils ont réussi, en 2017, à dresser un tableau clair³ de la situation à changer⁴. Mais curieusement, cette association, l'ARC-UNARC, leur fait désormais obstruction⁵ de l'intérieur.

1.2. Résistance des syndics en forme continue

Ce changement de cap est confirmé par la dissimulation⁶ de l'action de 2017⁷ et son détournement en prestation de comptabilité nationale⁸ relative aux **abus des syndics**, avec l'alibi⁹ de l'exemplarité du fonctionnement de la copropriété ... suisse en propriété par étages (PPE).

II. Relayer l'action aux limites de l'action précédente

L'ambition de faire cesser ces abus en forme continue, suppose d'agir avec **sérieux ni trop ni trop peu** ; il ne s'agit pas de théoriser sur l'histoire de France et de l'UE¹⁰, mais il s'agit *a minima* de ne pas faire l'impasse sur des questions certes difficiles mais incontournables, comme **l'histoire du droit universel**.

2.1. Limite externe

En premier lieu, il faut rappeler que l'action de 2017 était suggérée « au gouvernement », et dire que dans ces conditions, les 43 réformes constituent un **plan d'initiatives juridiques** identifiées et hiérarchisées, à relayer par les initiatives qui s'imposent aux limites de l'action précédente, vu l'obstruction.

2.2. Limite interne

En définissant le statut des syndics de copropriété, sous couvert de définir le statut de la copropriété, la loi du 11 juillet 1965 crée les **conditions de l'impunité** d'une corporation abusive, dans le prolongement, sans grande surprise, de la dérive institutionnelle de 1634 — ressource R 441.

¹ Rapport de nov. 2017 de l'ARC-UNARC http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/43_reformes.pdf

² Le statut de copropriétaire, qui se réfère à la « copropriété » en immeuble, est caractérisé par une « méthode » de **calcul des charges par tantièmes**. C'est cette méthode que généralise la loi de 1965.

³ Référence aux 8 « insuffisances » de la loi 1965-557, regroupées en **quatre niveaux d'action** relatifs à tout ou partie de 43 « réformes » établies en réponse à ces insuffisances.

⁴ L'abus à dénoncer se réfère à la négligence des syndics, qui **réduisent leur obligation de gestion** à la partie congrue du calcul par tantièmes des charges communes et frais de gestion d'un immeuble.

⁵ Référence à l'exclusion des adhésions individuelles à l'association, désormais **réservée aux conseils** syndicaux et « groupes de copropriétaires », depuis l'assemblée générale du 14/10/2014.

⁶ **Dissimulation** du but associatif, par des « mentions légales » sans lien — « page non trouvée. »

⁷ Priorités de changer le « statut et place des syndics » et « personnalité et droit du conseil syndical » — pages 5 et 8 sur rapport ARC-UNARC de « novembre 2017. »

⁸ Référence au **syndrome** du « congé intérieur », caractérisé par le recrutement 2019 de l'Arc-Unarc, en passe de conforter l'emprise d'une communauté d'agents de l'Etat toujours plus solidaire contre les citoyens.

⁹ Par son AG de 2014, l'ARC-UNARC introduit la notion de « groupes de copropriétaires » pour faire obstruction à l'adhésion de copropriétaires libres le plus susceptibles de se tenir à l'objectif de changer le statut du syndic (...)

¹⁰ Référence à la **diversité des représentations de l'Etat de droit** dans l'Union européenne ; en Roumanie, en France, et en Allemagne. En savoir plus : ressource 464.