



## Mise en concurrence systématique du syndic : seule la FNAIM défend la liberté de choix qui doit être laissée au conseil syndical.

24 juin 2015

La Loi ALUR avait initié la mise en concurrence des contrats de syndics de copropriété lors de chaque nouvelle désignation, quelle que soit la durée du contrat du syndic sortant. Le projet de loi Macron desserre un peu la contrainte en obligeant les conseils syndicaux à faire un appel d'offre tous les trois ans.

La commission spéciale de l'Assemblée Nationale chargée d'examiner les modalités de cette mise en concurrence, les a validées dans les mêmes termes que le Sénat.

Cette dernière version, avant même que le Gouvernement n'engage sa responsabilité sur le vote du projet de loi, a reçu l'assentiment de l'ARC et, plus curieusement, celui d'un syndicat professionnel.

La FNAIM plébiscite le libre jeu de la concurrence, mais elle s'oppose en revanche au caractère obligatoire de cette mise en concurrence, qui existe déjà dans les faits. Il serait totalement injuste de ne pas laisser le libre choix aux conseils syndicaux, acteurs majeurs et bénévoles de la copropriété. La FNAIM continuera donc à se battre, seule s'il le faut, contre cette obligation.

### Un texte difficile d'application

Ce que dit le texte adopté : « *Tous les trois ans, le conseil syndical doit procéder à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic. Cela doit se faire avant la tenue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic [...]. Il est stipulé cependant que l'assemblée générale pourra se soustraire à cette procédure par décision expresse un an avant l'échéance triennale* »

Quel est le point de départ de ce délai de trois ans ? Celui de la date d'entrée en vigueur du texte ? Celui de l'élection du syndic, quelle que soit la durée de son contrat ? Dans le cas d'un syndic désigné pour deux ans et si l'assemblée générale ne vote pas la dispense, comment le conseil syndical pourra-t-il respecter le délai de trois ans ? Que se passera-t-il si le conseil syndical, satisfait des prestations de son syndic, ne procède pas à sa mise en concurrence ?

Nul doute que les copropriétaires procéduriers n'hésiteront pas à utiliser cet argument pour saisir la justice et demander la nullité du mandat du syndic, avec toutes les conséquences pécuniaires que cela impliquerait pour les copropriétaires (nomination d'un syndic judiciaire, par exemple).

#### A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

#### Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)