

# **BGH – Spécialiste de la cession d'agences et cabinets d'administration de biens sur toute la France**

Baptiste GIULIANI  
06 68 41 10 10  
[contact@bghimmo.com](mailto:contact@bghimmo.com)

[www.bghimmo.com](http://www.bghimmo.com)

Le 17 Mai 2010

## **SPECIAL SYNDIC – SPECIAL SYNDIC – SPECIAL SYNDIC**

Chère Consoeur, Cher Confrère,

En date du **17 Mars 2010**, j'attirais votre attention par cette lettre d'information consultable [ICI](#), sur la proposition de loi consultable [ICI](#).

J'en exprimais qu'il était permis d'en craindre à court ou moyen terme des conséquences **particulièrement lourdes** pour les Syndics et pour la **possibilité de libre cession de leurs sociétés**.

Je constate aujourd'hui, deux mois plus tard, avoir eu malheureusement raison.

Voici en effet le **communiqué** que j'ai reçu par mail hier, comme, je pense, une multitude de Confrères, via le site [www.mon-immeuble.com](http://www.mon-immeuble.com).

Un communiqué étant destiné à être lu, en voici ci-dessous la **copie intégrale**.

### **Une loi en préparation pour encadrer la profession de syndic**

**Les pouvoirs publics préparent un projet de loi sur les syndics et administrateurs de biens, visant à mieux protéger les copropriétaires. Michèle Alliot-Marie, à son arrivée au Ministère de la justice en juin 2009, a souhaité que la profession de syndic de copropriété soit mieux encadrée. Le texte de ce projet doit être présenté en Conseil des ministres avant l'été 2010.**

En préparation depuis plusieurs mois, l'élaboration de ce **texte, visant à mieux protéger les consommateurs et les copropriétaires**, a été accélérée par le récent scandale touchant le réseau Urbania, l'un des principaux administrateurs de biens en France. Ce texte prévoirait d'accroître la formation des gestionnaires, de renforcer les mesures disciplinaires à l'encontre des professionnels indécents et d'améliorer la transparence des comptes.

L'ARC (l'Association des Responsables de Copropriété) a été consultée par le Cabinet de Mme Alliot-Marie et a présenté **22 propositions pour améliorer le fonctionnement de la copropriété dont 8 concernent les syndics**. On peut penser que certaines seront reprises par le Gouvernement :

- **Prévoir que le premier mandat d'un syndic ne pourra pas dépasser une année.** L'objectif est d'éviter la multiplication des mandats de trois ans et leurs effets pervers.
- **Première assemblée générale d'une nouvelle copropriété :** imposer que le syndic de « promotion » informe les copropriétaires

1/3

par LRAR deux mois avant la date d'envoi des convocations. L'objectif est de permettre aux copropriétaires de compléter l'ordre du jour.

- **Contrats de syndic : publier un décret de normalisation des contrats** en lieu et place de « l'arrêté des prix » signé par le Secrétariat d'Etat à la Consommation et qui est particulièrement décevant, au moins pour les raisons suivantes : absence de définition des tâches de gestion courante, absence de définition des tâches de gestion particulière, absence de définition des frais de tirage, etc.
- **Interdire aux syndicats de faire travailler dans leurs copropriétés des filiales ou entreprises dans lesquels les syndicats ont des intérêts.**
- **Modifier les règles de la garantie financière.** Il n'est pas normal que la garantie soit plafonnée aux montants des fonds déclarés par le syndic.
- **Obliger un cabinet de syndic dont l'actionariat change substantiellement à convoquer dans un certain délai une assemblée générale à ses frais** pour obtenir la confirmation de son mandat.
- **Permettre l'élection d'un syndic en cas de « vacance » du syndic, sans avoir à passer par le juge et l'administration provisoire.**
- **Créer un Ordre des syndicats avec des règles strictes.** Cet Ordre pourra être saisi par des organisations représentatives de syndicats mais aussi de copropriétaires. Interviendra auprès des syndicats, sanctionnera les infractions et en fera la publicité.

Source : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)  
Communiqué du 12 mai 2010

Ceci **démontre** ce que je craignais : une graine d'apparence anodine a été plantée. Cette graine a germé, c'est normal, nous sommes au Printemps, et, malgré les conditions climatiques peu clémentes, cette graine a été alimentée par des **engrais fertiles** constitués par les remous qui agitent la profession ces dernières semaines.

Nous avons donc maintenant là un **magnifique germe**, sous forme cette fois d'un **projet de Loi**, à échéance prochaine, et comportant cette fois non plus une, mais **huit** nouvelles dispositions... Un épi est en génération...

La lecture de plusieurs d'entre elles se suffit pour frémir. Je note qu'est reprise en bonne place, au milieu d'autres propositions, celle de la **convocation, aux frais du Syndic, d'une Assemblée de chacune de ses Copropriétés afin de faire confirmer son mandat dès la cession des titres de sa société.**

Pour le surplus, je vous renvoie à ma [lettre d'information du 17 Mars 2010](#), qui énumère les **conséquences concrètes à attendre** de cette disposition lors des cessions de sociétés pratiquant l'activité de Syndic de Copropriété.

Deux mois plus tard, ces inquiétantes nouvelles me conduisent à **confirmer ma conclusion** de l'époque :

*Tout ceci me conduit, par précaution, à **conseiller** aux Confrères Syndics qui envisagent une cession à **ne pas différer ce projet.***

*Il me semble, une fois de plus, qu'il n'y a rien de bon à attendre compte tenu de ce que l'avenir réserve à la profession, et que nous sommes devant une série de **risques de ne plus pouvoir céder librement les Cabinets.***

*Je reste donc, pour ma part, à votre écoute et à votre disposition pour vos projets de cession.*

Plusieurs autres dispositions envisagées me paraissent inquiétantes quant à leurs effets à venir, **telle celle-ci**, apparemment assez anodine :

- **Modifier les règles de la garantie financière.** Il n'est pas normal que la garantie soit plafonnée aux montants des fonds déclarés par le syndic.

Dès lors que cette disposition est retenue, la garantie financière du Syndic doit donc comporter une **couverture illimitée.**

**Soit.**

Mais alors, **quelles seront donc les contre-garanties qui seront exigées** par les garants aux professionnels afin de tenter de couvrir et sécuriser au mieux cet engagement illimité ?

Ne risque t'on pas de demander aux professionnels d'hypothéquer l'ensemble de leur patrimoine en faveur du garant ?

Ne risque t'on pas de retirer les garanties des Confrères dont les patrimoines seront estimés insuffisants à cette contre-garantie ?

Je laisse chacun se forger ses propres analyses de chacune des dispositions mentionnées au communiqué.

Le **postulat** de base me semblant être :

***Le syndic contient en lui l'essence de la malfaisance. Il convient donc de régir et réprimer avec la plus extrême sévérité chacune de ses actions.***

*Une conversation, une estimation, ne coûtent rien. N'hésitez pas !*

Très cordialement,

**Baptiste GIULIANI**  
**06 68 41 10 10**  
[contact@bghimmo.com](mailto:contact@bghimmo.com)