

R F C P

Revue

**Française de la
Copropriété
Participative**

n° 16

19 juin 2018

Depuis sa fondation, le LGOC appelle chacun à ne plus harceler des individus isolés mais plutôt à s'adresser à des collectifs quand des demandes sont formulées. L'IGCHF, créé dans le même état d'esprit que le LGOC, insiste sur la même exigence.

Malheureusement, même après avoir donné leur accord écrit pour un tel mode de fonctionnement, des acteurs ne peuvent pas s'empêcher de s'adresser en secret à des dirigeants de l'IGCHF ou du LGOC pris individuellement, et cela pour effectuer des sollicitations à la limite de la licéité.

Il faut donc se rendre à l'évidence. Nous n'arrivons pas à convaincre dans certains milieux. Pourtant, un ouvrage collectif récent montre que les intuitions du LGOC exprimées depuis 2011 étaient justes. Elles permettent d'expliquer le climat mondial depuis 2016. Ainsi, nos idées sont adaptées mais nos méthodes restent perfectibles.

Observons donc nos choix passés non pour nous auto-flageller mais afin de repérer si, à chaque fois, de meilleures options n'étaient pas possibles. Tel sera désormais le sujet principal de la *RFCP*, maintenant que des ouvrages approfondis rédigés sous l'égide de l'IGCHF seront plutôt publiés tant sous la marque éditoriale des *Garanties citoyennes* que par des maisons d'édition extérieures.

Génération POUTINE

L'Occident subit une grande offensive qui n'est pas nouvelle mais qui semble désormais particulièrement efficace. POUTINE, ERDOGAN ou MADURO ne peuvent que se réjouir des succès électoraux de TRUMP, MODI, ABE, ORBAN ou DUTERTE, sans compter la victoire en Italie de la Ligue et du Mouvement 5 étoiles.

En se montrant trop laxiste dans les partenariats qu'ils ont construits, le LGOC et l'IGCHF n'ont-ils pas contribué à dégrader un peu plus le renom des idées pluralistes occidentales ? Accepter des échanges avec des ennemis de l'ordre civique pose problème. Certains en profitent pour se croire tout permis, ce qui discrédite la société française.

Désormais, il convient d'expliquer qu'il y a mieux à faire qu'aider ceux qui le méritent moins que d'autres. Le LGOC a contribué au service public d'accès au droit. On peut lui demander de progresser mais pas de se détourner de ses devoirs pour servir des individus égotiques.

Le temps des antihéros

Les organisations consuméristes basées sur la quête insouciante de prestations à bas prix sont responsables de la situation actuelle. Des habitants se voient comme des clients pouvant bénéficier des meilleures prestations sans les payer. Le LGOC et l'IGCHF l'ont souvent dit.

La solution n'est pas d'appeler ces gens qui faillissent à changer de comportements. Certaines habitudes semblent trop enracinées. Les fonctionnaires et les notables y sont pour beaucoup en méprisant le dévouement civique des autres. Là encore, cela décrédibilise l'Occident.

Au lieu de se battre contre des moulins à vents, mieux vaut aider concrètement ceux qui en ont besoin et qui incarnent bien plus la grandeur du pays. La copropriété participative, que prône la présente revue, doit aussi s'inscrire dans cette perspective.■

Comité de Garantie Coopérative du LGOC

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 16

Date de publication : 19 juin 2018

Revue établie par le comité de garantie coopérative du LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

Périodique uniquement disponible en ligne : <http://lgoc04.wixsite.com/rfcp>

Thierry POULICHOT (directeur de publication)

Contact : lgoc@laposte.net

Creative commons 

L'année 2016 a vu fleurir les ouvrages promettant le grand soir participatif en vue des élections françaises de 2017. Le très jupitérien président MACRON ne correspond toutefois pas à la vulgate énoncée par la mouvance de « l'économie sociale et solidaire ». Son adversaire du second tour encore moins. Quant à Matteo SALVINI, Donald TRUMP et consorts, ils sont encore plus éloignés des valeurs défendues par les fameux « créatifs culturels ». *L'Âge de la régression* est un ouvrage très intéressant faisant le point sur ce changement d'époque.

Au commencement était TINA

L'ouvrage commenté rassemble des articles d'auteurs issus de divers pays. Le chapitre qui explique le mieux les débuts du phénomène analysé dans ce recueil est rédigé par Wolfgang STREECK. Il intervient assez tard dans le livre (« Le retour des évincés : le début de la fin du capitalisme néolibéral », pp. 235 à 257).

Une phrase résume son propos : « Le tournant néolibéral vit l'apparition d'une nouvelle divinité, du nom de TINA (There Is No Alternative). Ses prêtresses et ses prêtres étaient innombrables, de Margaret Thatcher à Angela Merkel, en passant par Tony Blair » (p. 236).

L'auteur décrit la disqualification culturelle de ceux qui ont contesté la globalisation ainsi que le retour tonitruant de ces diabolisés rendus populaires suite au discrédit des élites qui n'ont pas su tenir leurs promesses. Les gens installés tentent alors une rééducation venue d'en haut et se heurtent à une révolte nationaliste venue d'en bas.

Ce tableau est complété par un brillant article de Pankaj MISHRA (« La politique à l'ère du ressentiment. Le sombre héritage des Lumières », pp. 153 à 173). Le mirage d'un consumérisme globalisé sur fond de discours égalitaire hérité des Lumières conduit à des frustrations pour ceux qui n'obtiennent pas le niveau de vie escompté. La rage des populistes est donc liée aux désirs inassouvis. Les élites ont donc ouvert la boîte de Pandore en instrumentalisant l'hédonisme.

Dans ce monde où chacun veut jouir mais où, en raison du caractère limité des ressources disponibles, les bonnes places sont chères, même les élites finissent par craindre la concurrence, comme l'a montré Zygmunt BAUMAN dans son article qui fut l'un de ses derniers, puisqu'il nous a quittés en janvier 2017 (« Des symptômes en quête d'un objet et d'un nom », pp. 35 à 54).

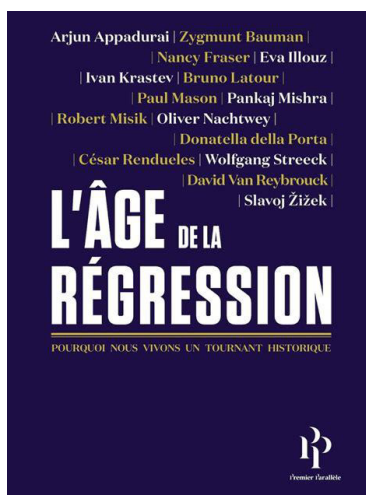
Le néolibéralisme débridé, l'égalitarisme jaloux et la peur du déclassement présente au sein des élites favorisent le populisme.

Un diagnostic implacable

La société est désormais incertaine.

Ceux qui parviennent au pouvoir redoutent encore plus de le perdre. Dès lors, les populistes, très marqués par cette instabilité du monde, sont de mauvais perdants et d'impitoyables vainqueurs dans la joute électorale. Ivan KRASTEVEV décrit cette rupture avec la démocratie libérale où celui qui perdait ne redoutait pas grand-chose (« Le retour des régimes majoritaires », pp. 95 à 114).

Comme le montre Slavoj ŽIŽEK, le populisme n'est donc ni de droite, ni de gauche. Chantal MOUFFE, la théoricienne préférée de la *France insoumise*, revendique son insertion dans la mouvance populiste ainsi que l'idée de surfer sur les colères de la population (« La tentation populiste », pp. 297 à 317). Pour des notables qui ont beaucoup failli, la méthode populiste semble ainsi le meilleur moyen de capter le pouvoir et de s'y agripper perpétuellement ensuite.



Est-il possible de se sortir d'un si mauvais pas ?

Des remèdes fantaisistes

Arjun APPADURAI, (« Une fatigue de la démocratie », pp. 17 à 34) constate avec raison la colère liée aux promesses de prospérité non tenues et le sentiment de perte de souveraineté face à l'extérieur qui pousse au renforcement des identités pour consolider la souveraineté intérieure. La solution qu'il propose est d'inviter les travailleurs, les intellectuels, les associations, les activistes et les spécialistes des politiques publiques à faire cause commune. Autour de quoi ?

Nancy FRASER partage à la fois cette lucidité sur le diagnostic et cette naïveté quant aux solutions (« Néolibéralisme progressiste contre populisme réactionnaire : un choix qui n'en est pas un », pp. 55 à 69).

Le rejet de la globalisation, de la montée des femmes au travail, du libéralisme économique et d'une élite perçue comme apatride expliquent le succès de TRUMP. Pour y pallier, il suffirait de montrer aux électeurs de ce président qu'ils partagent les intérêts des féministes et des Noirs... Bon courage !

Paul MASON, un grand connaisseur de la culture travailliste anglaise, tente lui aussi la quadrature du cercle (« Surmonter la peur de la liberté », pp. 127 à 152).

Constatant l'exaspération face aux profiteurs venus de l'extérieur, il propose de renforcer les services publics. Encore faut-il que ceux-ci ne soient pas déjà ressentis comme des machines à favoriser des élites cosmopolites...

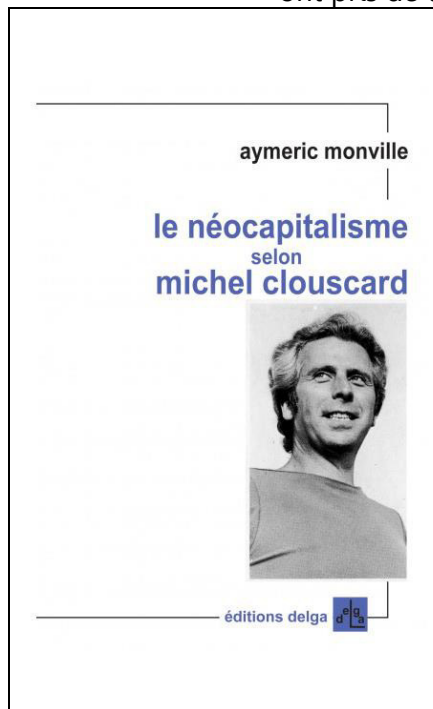
César RENDUELES (« De la régression globale aux contre-mouvements post-capitalistes », pp. 259 à 276) propose de donner une conscience de classe au précaire... Vaste programme ! Dommage qu'il fonctionne encore moins qu'il n'a marché pour les ouvriers...

L'incapacité des apparatchiks ouvriéristes à servir réellement le peuple est pour beaucoup dans la crise actuelle. La faillite du marxisme rend désormais difficile une coalition des mécontents sur le plan international, malgré ce que suggère Donatella DELLA PORTA (« Politique progressiste et politique régressive dans le néolibéralisme tardif », pp. 215 à 234).

Robert MISIK (« Le courage de l'audace », pp. 175 à 193) fait preuve de sagesse en appelant à ne plus mépriser les classes populaires. Toutefois, il ne veut pas se résigner à ce que les conquérants de nouveaux droits (mariage pour tous etc.) et défenseurs de l'État providence s'opposent. MISIK commet alors une erreur fatale...

Le discrédit de l'hédonisme

De nombreux intellectuels progressistes ont pris de très mauvaises habitudes.



L'hédonisme des classes moyennes encouragé par les élites depuis mai 68 a paru naturel aux clercs. Ils n'ont pas compris qu'il s'agissait d'un piège mortel pour eux à la longue. On peut certes défendre les droits des femmes, des gens de couleur, des personnes discriminées ou ceux des homosexuels. Par contre, il est imprudent de le faire sur la base du droit à jouer donné à chacun, sans se soucier de la défense de la patrie. Chaque contestataire doit se montrer aussi patriote que les autres, voire plus.

Si l'hédonisme est vu comme le complice de la violence libérale, les progressistes auront du mal à crier au loup contre le populisme postfasciste, puisqu'ils seront vus comme des tyrans eux-mêmes. Nous assistons donc au triomphe posthume de Michel CLOUSCARD, qui dénonçait si durement le néofascisme libéral libertaire (Aymeric MONVILLE, *Le néo-capitalisme selon Michel Clouscard*, Paris, Delga, 2011, 64 p.). L'habitat participatif, dont des tenants se basent souvent sur le « désir », doit aussi sortir de ce guet-apens. ■

Thierry POULICHOT, président du LGOC

Entretiens historiques de l'IGCHF

Monsieur Thibaud FADIN à Saint-Thibault-des-Vignes

L'USCVB à la croisée des chemins (1)

L'USCVB (Union de Services des Copropriétés de la Venise Briarde) a été une partenaire du LGOC et de l'IGCHF. Entre 1993 et 2001, les animateurs de l'USCVB ont adopté la rhétorique coopérative selon laquelle il faut encourager les copropriétaires à gérer eux-mêmes leurs biens collectivement. Toutefois, à la fin de cette période, il a fallu se séparer de lobbyistes coopératifs voulant se transformer en élite inamovible. Ensuite, l'USCVB s'est présentée pendant dix ans comme un prestataire fiable pour faciliter la tâche des syndic non professionnels. Pour cela, elle a mis en avant la vérification de son action par l'ANCC, une association de défenses des consommateurs. Malheureusement, cette association s'est transformée elle-même en prestataire avant d'être contrôlée, qui plus est, par une avocate syndic professionnel.

Les deux schémas qui ont accompagné la naissance et le développement de l'USCVB ont donc rencontré leurs limites. Désormais, il faut inventer un autre modèle à la fois fiable et mobilisateur. Avec Monsieur Thibaud FADIN, fils du président fondateur de l'USCVB, l'IGCHF aborde le défi que cela présente. Les lignes qui suivent sont l'aboutissement d'un échange qui a eu lieu le 25 septembre 2017. Il s'agit d'un relevé de points d'accord plus que d'un descriptif détaillé d'une conversation. Cet entretien est issu de la *RFCP* n° 12 qui désormais n'est plus mise en ligne.

La présidence de Régis FADIN

Régis FADIN a rencontré Alain LAUX en 1994. À cette époque, l'USCVB était en cours de constitution. Régis FADIN était copropriétaire dans un immeuble sis avenue du Général Leclerc à Saint-Thibault-des-Vignes (77). Ce syndicat de copropriétaires comprenait 6 lots. Le syndic professionnel avait quitté soudainement ses fonctions sans permettre aux habitants de s'y préparer. Le bulletin n° 10 *Trait d'Union* (septembre 2004), édité par l'USCVB, a même évoqué le fait que des fonds n'aient pas été restitués...

Rapidement, Régis FADIN a été convaincu par Alain LAUX du caractère plus fiable de la gestion de forme coopérative, surtout dans de petits syndicats où la motivation des syndic professionnels n'est pas toujours suffisante.

La gestion de forme coopérative a donc été adoptée dans l'immeuble en question. Régis FADIN est devenu président-syndic. Il s'est impliqué dans la création de l'USCVB, y voyant un moyen plus sûr de bénéficier de prestations techniques satisfaisantes sans pour autant priver les copropriétaires de leur pouvoir de décision. En effet, quand une union de services intervient, elle n'est que prestataire de services. Le syndic non professionnel garde le contrôle des fonds et dispose seul de la signature pour opérer des paiements.

Régis FADIN est donc devenu président de l'USCVB à sa création le 27 janvier 1995. Il a conservé son poste jusqu'à l'assemblée générale du 31 janvier 2002, où il ne s'est pas représenté.

En 1995, l'USCVB avait 7 membres. En 2002, elle en avait 16. Cette présidence fut un succès.

Régis FADIN nous a quittés en 2004. Son fils, Monsieur Thibaud FADIN, est désormais président-syndic dans le même immeuble.

Les défis de l'USCVB aujourd'hui

Régis FADIN a donc connu la rupture avec le lobby coopératif et la construction d'un nouvel équilibre avec l'ANCC qui agréait l'USCVB. La situation est à présent différente. L'USCVB a plus de 40 membres. Toutefois, depuis 2013, il est permis aux membres de l'union de ne plus être adhérents à l'ANCC.

Cette dernière, d'ailleurs, n'accorde plus d'agrément aux unions de services, ce qui est logique.

La présidente de l'association est désormais un syndic professionnel. C'est son choix, et ses autorités ordinales n'y trouvent rien à y redire. Toutefois, elle n'a aucun intérêt à favoriser des démarches qui facilitent la gestion bénévole.

L'USCVB doit donc à présent se réinventer. Ni le modèle élaboré par le lobby coopératif dans les années 1990, ni celui qui a été tenté à partir de 2001 n'ont perduré. L'équilibre entre une association de défense des consommateurs, une union de services prestataire et les syndicats de copropriétaires émancipés était intéressant mais il ne fonctionne plus. En effet, les associations de copropriétaires détachées de la prestation de services ont disparu. Tout ceci renvoie à une crise de la mobilisation.

La situation aurait été différente si l'ANCC avait pu fonctionner grâce au seul militantisme bénévole de ses membres. Elle aurait alors pu veiller à ce qu'il n'y ait aucune réorientation de l'action associative dans le sens d'intérêts professionnels individuels.

Comment faire en sorte que les copropriétaires s'engagent ? Sur quelles bases peut-on les motiver ? Désormais, l'USCVB doit répondre à ces questions.

Du temps du lobby coopératif, certains s'engageaient au sein de l'ANCC pour consolider leur appartenance à une élite inamovible.

Ensuite, d'autres se sont investis au sein de l'ANCC parce que cela présentait un intérêt pour leur carrière professionnelle personnelle.

Il ne s'agit pas de donner des leçons. Chacun voit midi à sa porte. Par contre, ces modèles ne sont pas compatibles avec le développement d'une union de services.

Cette dernière ne peut ni imiter les notables refusant tout contrôle, ni s'en remettre à des personnes se voyant surtout comme des professionnels de l'immobilier. Un individu dont le métier est d'être payé pour devenir syndic est évidemment peu enthousiaste face à la gestion bénévole. Il ne va pas s'ôter lui-même le pain de la bouche

Le mirage économiste

La tentation serait alors de mettre en avant le fait que les copropriétaires réalisent des économies grâce à la gestion non professionnelle.

Cette approche n'est pas convaincante.

Bien sûr, il est parfaitement exact de dire qu'un syndic non professionnel coûte moins cher qu'un syndic professionnel.

Cela ne doit pourtant pas être la seule raison du choix de la gestion bénévole.

La logique du moindre coût est sans fin car il y aura toujours quelqu'un pour baisser les prix. Déjà, des syndicats dits « *low cost* » sévissent et proposent des coûts très réduits. Par contre, les prestations sont également limitées. Ces syndicats à prix bas refusent notamment souvent de récupérer la comptabilité antérieure. S'il y a des impayés, les copropriétaires sont invités à les récupérer à l'amiable !

Jamais l'USCVB n'agirait ainsi. On peut aussi s'interroger sur la loyauté du procédé. Des syndicats professionnels pratiquent des prix normaux mais tentent de faire leur travail de bonne foi. Est-il normal que leurs parts de marché soient grignotées par le « **low cost** » ?

On notera qu'avec ces syndics qui se disent « **en ligne** » ou « **à distance** », les archives ne sont pas censées être détenues par les copropriétaires. La loi indique que ce sont les syndics qui tiennent les archives (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Cela signifie que si les habitants sont mécontents, le remplacement de ces syndics un peu particuliers sera bien plus difficile que le congédiement d'une union de services qui ne détient pas les archives.

Au final, la frénésie de baisse des coûts conduit à la mise en place de syndics professionnels ou non qui ne feront strictement rien.

Le temps des garanties

Ce serait vraiment dommage car la gestion de forme coopérative permet de construire de réelles garanties quand elle est adossée à une union de services comme l'USCVB.

Dans une période instable où les mauvaises surprises sont nombreuses, le discours de la sécurité est sans doute celui qui devrait être employé par cette union.

Cela permettrait de combler le vide laissé à la fois par la crise du lobby coopératif et par l'épuisement du modèle des associations de défense où adhèrent les consommateurs passifs.

L'union de services permet des vérifications très simples, tous les éléments comptables et les correspondances restant dans l'immeuble à gestion non professionnelle.

Ensuite, elle assure un **regard croisé**. Le syndic non professionnel n'est plus isolé face aux copropriétaires moins impliqués. En cas d'erreur de l'union, le syndic peut s'exprimer. En cas d'erreur du syndic, l'union peut se manifester. En cas d'erreur des deux, les copropriétaires et le commissaire aux comptes de l'union peuvent agir.

Les éventuelles plaintes des copropriétaires ne visent plus forcément le syndic non professionnel qui peut invoquer l'action de l'union de services. Cela permet une forme d'**intermédiation**. Même si les copropriétaires n'ont pas à contacter l'USCVB directement, leurs réclamations ne s'adressent plus à un individu mais à un cadre global.

La présence de l'union de services permet surtout de rendre plus accessible la fonction de syndic non professionnel en déchargeant ce dernier de nombreuses tâches techniques rébarbatives. Le remplissage des questionnaires des notaires lors des mutations, la tenue de la comptabilité et la préparation matérielle des convocations aux assemblées générales sont assurés par l'USCVB.

Ce climat favorable permet d'envisager plus sereinement une implication large des copropriétaires dans la gestion, surtout quand la forme coopérative est choisie. Le conseil syndical fait alors office de conseil d'administration. Le président-syndic n'est que le premier parmi des égaux (*primus inter pares*).

À ce propos, le concours de l'union de services permet de ne pas réclamer un effort excessif à un seul tandis que les autres copropriétaires le regarderaient agir. Ce ne serait pas une approche très saine. D'ailleurs, si chacun s'impliquait un peu et évitait que tout repose sur les épaules d'un individu, cela permettrait une forme de **réciprocité** sur le mode « **je te rends service mais tu me rends service aussi** ».

La gestion de forme coopérative assortie au recours à une union de services offre donc de vraies garanties absentes ailleurs. Elle génère plus de sérieux et de rigueur dans le contrôle des tâches techniques, mais aussi plus de liberté de choix et de capacité de **vérification** pour les copropriétaires.

Les relations entre le syndic non professionnel et les autres copropriétaires sont également meilleures car il existe une incitation au partage du fardeau.

Cela ne signifie pas qu'il faille être démagogue ou inattentif. Certains discours auxquels l'USCVB a tourné le dos sont faciles à combattre. D'autres sont bien plus dangereux, surtout si personne ne se prépare à les affronter.

Les discours à combattre

Les notables inamovibles du lobby coopératif étaient particulièrement archaïques, ce qui explique le rejet qu'ils ont subi même s'ils ont su influencer les pouvoirs publics entre 1965 et 2006. Les articles de lois sur la gestion de forme coopérative et les unions de services leur sont dus, mais cela n'excuse pas leur refus de se soumettre aux règles qu'ils imposaient aux autres.

Les professionnels en quête de martingales qui s'emparent de positions associatives suscitent, quant à eux, une exaspération fréquente et légitime. En réorientant à leur profit des structures de défense des consommateurs, ils se heurtent à de vives réactions de ces derniers dès la moindre insatisfaction.

Pour ce qui est des fanatiques du « **low cost** », il n'est pas compliqué de leur expliquer que ce qui ne coûte rien ne vaut en général pas grand-chose, sauf à compter sur un bénévolat très hypothétique dont les consommateurs sont souvent bien incapables. Ceux qui croient que la qualité va tomber du ciel dans la désorganisation sont, au mieux, des naïfs et, au pire, des menteurs. Même si ces propos ne correspondent pas à ce que le monde publicitaire annonce, les citoyens peuvent finir par le comprendre.

Restent deux approches face auxquelles l'USCVB n'est, pour l'instant, pas aussi bien armée pour se défendre.

De nombreux acteurs parlent de convivialité. Il suffirait de laisser les gens s'exprimer pour que les relations s'améliorent. L'idée de la fête des voisins découle d'une telle idéologie, mais cette ambiance bon enfant risque de provoquer bien des confusions voire de la démagogie si tous veulent diriger. Croire que chacun peut être syndic sans se former ni répondre de ses choix devant les autres est illusoire. Que chacun s'exprime est une excellente chose. Encore faut-il que les responsabilités impliquées soient assumées. D'ailleurs, la gestion de forme coopérative permet de désigner un vice-président du conseil syndical qui remplace le président-syndic si ce dernier est empêché. C'est un bon moyen de mettre le pied à l'étrier à tous les copropriétaires. Dans un petit immeuble, la fonction peut faire l'objet d'une **rotation**. Le sérieux de tous permet alors la convivialité. Elle est un résultat et non un rêve moraliste.

Un péril exactement opposé existe. On pourrait prétendre que la gestion non professionnelle rigoureuse adossée à une union de services est la marque d'une élite fermée voire sectaire.



À nous de communiquer pour l'éviter en montrant que la participation de tous est bien plus facile avec les unions de service que sans elles.■

Entretiens historiques de l'IGCHF

Monsieur Gérard DURAND à Lognes

L'USCVB à la croisée des chemins (2)



Dans l'entretien avec Monsieur Thibaud FADIN, les défis actuels qui se présentent à l'USCVB ont été évoqués. L'Union de Services des Copropriétés de la Venise Briarde est l'aboutissement d'un projet lancé en 1993. Elle a été fondée en 1995. De cette date à 2002, elle fut présidée par Régis FADIN. Une union de services permet à des ASL et des syndicats de copropriétaires gérés par des non professionnels de recevoir des prestations pour faciliter la tâche des bénévoles.

Vers 2000-2001, l'USCVB a rompu avec la mouvance du lobby élitiste coopératif. C'est pourtant ce dernier qui avait pourtant influencé le législateur pour rendre possibles les unions de services en 1985. Vers 2013, l'USCVB a rompu avec l'ANCC (Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires) qui avait, quant à elle, soutenu la démarche de constitution de l'union en 1993.

Désormais, l'USCVB doit réinventer son discours. La promesse d'une réduction des coûts grâce à la gestion bénévole est un peu courte. Le dumping est toujours possible pour faire baisser artificiellement les prix. Des syndic professionnels s'y livrent. Or, l'union est rétribuée, même si son concours coûte bien moins cher que celui d'un syndic professionnel classique. La question qui se pose est donc celle du marché, ce qui implique de s'interroger sur la demande, l'offre et la régulation.

Un témoin essentiel pour la période récente

Gérard DURAND a été élu membre du conseil d'administration de l'USCVB pour l'année 2013-2014 puis pour l'année 2017-2018.

Après avoir été nommé secrétaire du bureau en 2013, il a été désigné vice-président de l'USCVB en 2017.

Un immeuble à l'histoire instructive

Gérard DURAND est président-syndic¹ d'un immeuble de 36 lots principaux situé à Lognes (77185).

Ce syndicat de copropriétaires est issu de la vente par lots d'un immeuble HLM à ses occupants.

En 1999, lors de la grande tempête, le syndic était un professionnel. La toiture et les portes entrées ont été endommagées.

En 2001, les copropriétaires ont constaté que les déclarations de sinistres n'avaient toujours pas été effectuées.

Exaspérés, les copropriétaires ont estimé qu'il n'était pas possible de continuer comme cela. Soucieux de voir les choses avancer, ils se sont renseignés auprès des associations de copropriétaires et des autres syndicats. Dans le cadre de leurs échanges avec l'ANCC, ils ont appris l'existence de l'USCVB.

Après un premier contact, Alain LAUX, fondé de pouvoir de l'USCVB, est venu sur place expliquer aux habitants la solution proposée. Le conseil syndical a décidé de tenter l'expérience, quitte à choisir une autre voie si la solution venait à décevoir. L'USCVB a proposé un ordre du jour de l'assemblée générale.

¹ Dans un syndicat de copropriétaires revêtant la forme coopérative, le président du conseil syndical est automatiquement syndic de l'immeuble

Une transition bien préparée

Le cheminement vers la gestion de forme coopérative avec recours à une union de services fut expliqué en amont à tous les copropriétaires.

Le syndic antérieur fut prévenu par le président du conseil syndical.

Le mode de gestion a été institué de manière organisée. Il est toujours en place. Le conseil syndical se concentre sur les grandes décisions à prendre. Le président-syndic a seul la signature sur les comptes. L'USCVB gère les tâches techniques sans contrôler les fonds ou les archives.

Le président-syndic est élu par le conseil syndical en son sein. Cet organe peut le contrôler et le remplacer à tout moment en cas d'empêchement ou de désaccord. L'équilibre des pouvoirs est donc très satisfaisant pour les habitants.



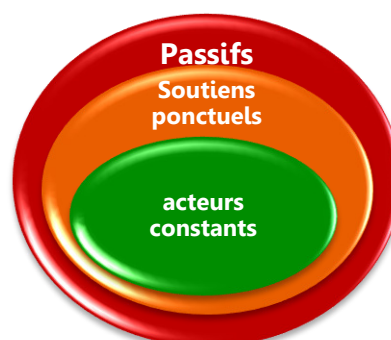
Les **vérifications** par le conseil syndical sont faciles. L'intervention de l'union de services permet de bénéficier du **regard croisé** d'un tiers placé aux côtés du président-syndic et des conseillers syndicaux. Ce tiers n'est pas un parfait étranger susceptible d'être malveillant mais plutôt une structure dont la direction comprend d'autres présidents-syndics qui peuvent échanger leurs expériences.

La situation est donc intéressante et permet d'assurer une réactivité supérieure à celle d'un syndic professionnel dès lors que des membres du conseil syndical sont volontaires pour travailler et se partager les missions à accomplir.

Un effort collectif

Actuellement, dans l'immeuble où Gérard DURAND est président-syndic, cinq personnes se relaient de manière informelle pour assurer de manière continue diverses tâches au sein du conseil syndical. Cela permet donc une **rotation**.

D'autres copropriétaires sont disponibles pour fournir un appui plus ponctuel. Enfin, quelques copropriétaires sont peu motivés par l'action collective.



L'immeuble concerné comprend, en effet, de nombreux F2-F3 avec un *turn-over* important. Gérard DURAND s'efforce d'avoir un entretien avec tous les nouveaux venus pour leur présenter le mode de gestion choisi.

Toutefois, il constate une grande méconnaissance du cadre de la copropriété. Sur tous les murs, dans la presse et à longueur de publicités en ligne, la population est harassée d'appels à « **devenir propriétaire** » d'un appartement ou d'une maison.

Or, en copropriété, on possède un lot qui comprend certes des parties privatives mais aussi une quote-part de parties communes.

Gérard DURAND l'explique aux nouveaux acquéreurs en leur indiquant le pourcentage de pallier, d'escalier, de jardin ou de toiture dont ils sont propriétaires au vu des tantièmes dont est affecté leur lot. Cela donne des droits mais aussi des devoirs au plan de l'entretien et de la responsabilité liée aux dégradations.

Le mythe de la propriété individuelle défendue par le notariat et les intermédiaires de vente conduit, lui, à l'oubli de ces devoirs et à l'intensification des conflits.

Une crise des vocations

Pour dépasser le simple cas de cet immeuble situé à Lognes, il faut aussi s'interroger sur l'épuisement de l'action collective et sur la raréfaction des syndic bénévoles, avec ce que cela implique pour l'USCVB.

Cette dernière ne fonctionne que pour fournir des services à destination des immeubles en gestion non professionnelle. Si les syndic bénévoles quittaient tous leurs fonctions, l'USCVB disparaîtrait à son tour.

Or, dans l'imaginaire collectif, la population pense pouvoir tout attendre du syndic professionnel. Divers prétextes sont donc donnés pour ne pas s'engager, et notamment le manque de temps, l'absence de connaissances ou la complexité des tâches à accomplir. En fait, c'est la peur de tout devoir faire seul qui retient les copropriétaires susceptibles de s'impliquer.

La gestion de forme coopérative, par le fait qu'elle induit la présence d'un collectif, avec le conseil syndical, assure une forme d'**intermédiation**. Le président-syndic n'est pas un individu isolé qui n'aurait aucun appui alors que tous lui présenteraient leurs désirs incessants directement. Il est plutôt le représentant d'un collectif. Le groupe, dès lors, n'est plus désincarné ou abstrait. Les discussions sont ainsi plus faciles.

Ceci permet, par exemple, de gérer les soucis financiers passagers de certains copropriétaires avec plus de souplesse et d'humanité. Un mode de gestion très distant risquerait d'amener des blocages. Le syndic professionnel peut se cabrer sur l'exigibilité des charges tout en souhaitant être rétribué pour chaque mise en demeure. Le copropriétaire, pensant qu'aucun échange n'est possible dans un tel système, risque alors de s'abandonner à la contestation permanente. À l'opposé, le président-syndic faisant preuve de doigté peut espérer la bienveillance de tous. C'est le principe de **réciprocité**.

Un ciel qui s'assombrit

Cet éloge de la gestion coopérative en copropriété ne doit pas conduire à l'optimisme béat. Un président-syndic risque d'avoir des difficultés s'il ne s'appuie pas sur une union de services. Les autres solutions sont peu convaincantes.

Compter sur les syndic professionnels pour fournir des services d'appui au présidents-syndics n'est pas raisonnable. Comme le remarque Gérard DURAND, ce secteur des syndic payants a connu une importante concentration capitalistique à l'initiative de banques et de compagnies d'assurances. Les dividendes attendus par les actionnaires sont importants.

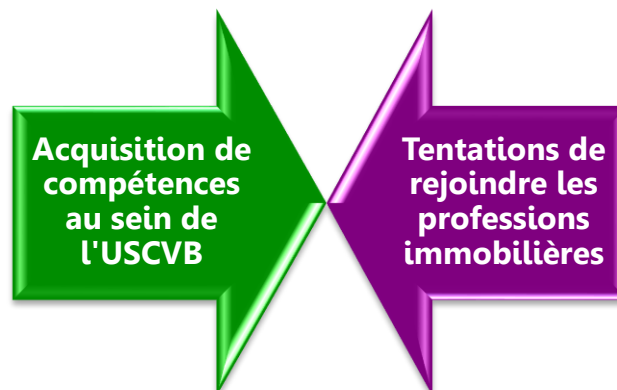
Or, seule la vente et la gestion locative permettent des rendements de 10 à 15 % par an. La fonction de syndic n'est alors acceptée que comme marchepied pour exercer ces activités plus rémunératrices dans des immeubles d'autant mieux connus qu'on les gère.

Concernant les associations de copropriétaires, Gérard DURAND a constaté la tendance fâcheuse de certaines d'entre elles à proposer des prestations aux consommateurs. C'est un mélange des genres inquiétant. Peut-on défendre les copropriétaires face aux prestataires tout en étant un prestataire soi-même ? De ce point de vue, l'évolution de l'ANCC, actuellement présidée par une « avocate-syndic-médiateur associatif » est la plus spectaculaire.

En-dehors de cela, l'unique union de services fonctionnelle qui se soit soumise à une procédure d'agrément avant d'accepter le contrôle d'un commissaire aux comptes est l'USCVB.

Or, le fonctionnement de celle-ci repose beaucoup sur le dynamisme de son directeur, Alain LAUX. Il doit en être évidemment remercié. Néanmoins, il n'est pas bon qu'une structure dépende trop d'un individu isolé. D'autres salariés doivent être recrutés. Hélas, certaines personnes bien formées ne sont pas toujours motivées pour travailler dans une union de services.

Un acteur souhaitant acquérir une carte professionnelle et qui travaillerait quelques temps au sein de l'USCVB risquerait rapidement de rejoindre un cabinet de syndic classique une fois la carte obtenue. L'objectif pourrait être alors d'utiliser le relationnel construit au sein de l'union pour convaincre des immeubles de passer à la gestion professionnelle. On sait que cette dernière est centrée en fait sur les activités rentables annexes, d'où la fréquente déception des clients au plan de la gestion...



Que faire ?

Dans ce contexte, comment susciter l'émergence de personnels fiables et loyaux à la démarche de l'USCVB ? Tel est le sujet actuel brûlant !

En 2013, Gérard DURAND admet qu'il a appelé à une séparation nette d'avec l'ANCC. Aujourd'hui, il insiste sur d'autres défis, à savoir la raréfaction des syndics bénévoles et des salariés potentiels bien formés. L'IGCHF tentera de répondre à ces questions.

Pour cela, il faut citer Saul ALINSKY quand il expliquait : « **Il est navrant de voir à quel point, dans notre système démocratique, les gens démissionnent de leur rôle quotidien de citoyen** »². Pour un copropriétaire ou un républicain, refuser d'intégrer une union de services ou d'y travailler relève justement de cette démission. À nous de le montrer. ■

(Entretien initialement paru dans la RFCP n° 13 qui n'est plus en ligne)

² ALINSKY (Saul), *Manuel de l'animateur social. Une action directe non violente*, Seuil, Paris, 1976, trad. Jean GOURIOU, 254 p. (p. 64 pour la citation)

Après avoir interrogé Thibaud FADIN puis Gérard DURAND, l'IGCHF a eu le plaisir d'obtenir une entrevue le 19 octobre 2017 avec Monsieur André GAUTHIER.

Membre du conseil de gestion de 2002 à 2005, André GAUTHIER a été élu à cette date président de l'USCVB et est resté à ce poste jusqu'en 2008. Ensuite, jusqu'en 2013, il a été membre du conseil d'administration de cette union.

Les lignes qui suivent ne constituent pas une retranscription au mot près de l'entretien mais plutôt un bilan de l'expérience de cet acteur important de l'histoire de l'USCVB.

Explication de la venue à la gestion non professionnelle en copropriété

Monsieur André GAUTHIER a été syndic coopératif d'un **immeuble de 124 lots comprenant 5 bâtiments**. Cet ensemble immobilier est situé dans la ville de Saint-Gratien (Val-d'Oise). Sa rencontre avec l'USCVB remonte aux années proches de la fondation de celle-ci.

Le syndic professionnel de l'ensemble immobilier avait été peu entreprenant face aux taches couleur rouille apparues sur le revêtement peu de temps après la livraison des bâtiments. Cela avait suscité de premières réserves chez les copropriétaires. Quelques années après, alors qu'un autre syndic professionnel était en place, aucun gestionnaire n'a été affecté à l'immeuble trois mois durant.

Les copropriétaires se sont donc mis en quête d'une solution alternative. Après avoir rencontré l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) et l'ANCC (à l'époque Association Nationale de la Copropriété Coopérative), ils ont choisi cette dernière. Elle les a mis en contact avec Alain LAUX et l'USCVB naissante. L'USCVB a aidé à préparer la transition. On notera néanmoins que les copropriétaires ont dû saisir un **conciliateur en mairie face au syndic professionnel sortant qui voulait facturer la restitution des archives...**

Les avantages du recours à une union de services

L'aide précieuse apportée par l'USCVB sur tous les éléments techniques liés à la comptabilité et à la préparation des assemblées générales permet au syndic non professionnel de se concentrer sur le suivi de la situation sur place et surtout sur le repérage des bons contrats. Le **regard croisé** permis par les échanges entre copropriétaires assure un gain considérable au plan financier par rapport à l'acceptation pure et simple des contrats des prestataires présentés par un syndic professionnel.

La gestion de forme coopérative permet également la maîtrise des archives par les copropriétaires eux-mêmes. Cela évite une forme d'interrègne en cas de maladie ou de départ du gestionnaire d'immeuble salarié au sein d'une société exerçant la fonction de syndic professionnel. Des **vérifications** peuvent ainsi être constamment effectuées en cas d'interrogations des uns ou des autres.

Le fait d'instaurer une gestion de forme coopérative aide aussi à une **rotation** dans les responsabilités. L'actuel syndic coopératif de la résidence fut vice-président du conseil syndical lorsqu'André GAUTHIER exerçait la fonction de président-syndic.

Concernant le respect par tous des mêmes règles dans le cadre de relations de **réciprocité** (où chacun fait ce qu'il veut que les autres fassent), un syndic coopératif présent sur l'immeuble peut plus facilement réagir face aux soucis parfois liés au turn-over important chez les habitants dû à la montée de la proportion des bailleurs parmi les copropriétaires.

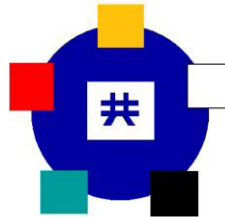
Enfin, grâce à l'union de services, le syndic coopératif n'est pas seul face à aux copropriétaires qui pourraient être tentés par l'impatience ou l'exigence. Une forme d'**intermédiation** est ainsi créée, même si c'est le syndic non professionnel qui est le principal interlocuteur de l'USCVB. ■

(Entretien initialement paru dans la RFCP n° 14 qui n'est plus en ligne)

Contenu du numéro

Tribune du LGOC (Mieux à faire !)	p. 1
Désir et populisme (L'Âge de la régression)	p. 2
Entretiens historiques de l'IGCHF (Monsieur Thibaud FADIN)	p. 4
Entretiens historiques de l'IGCHF (Monsieur Gérard DURAND)	p. 8
Entretiens historiques de l'IGCHF (Monsieur André GAUTHIER)	p. 12

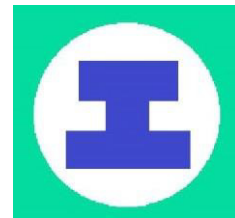
LGOC



Les Garanties Citoyennes



IGCHF



<https://igchf1.wixsite.com/rech/>

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 16

19 juin 2018

LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

