

Syndie un métier Carlet

Sommaire

- ▶ **1** Le métier de syndic professionnel en quelques chiffres
- ▶ **2** Mon syndic, ma copropriété et moi : rôle et limites du gestionnaire de copropriété
- ▶ **3** Le Savoir...
- ▶ **4** Le Conseil Syndical
- ▶ **5** Travaux, sortez vos agendas !
- ▶ **6** Diagnostics techniques et copropriété
- ▶ **7** Copropriétaires : payer ses charges c'est bien, s'impliquer c'est mieux !
- ▶ **8** Les "plus" FNAIM
- ▶ **9** Le Code d'Éthique et de Déontologie FNAIM

LE MÉTIER DE SYNDIC PROFESSIONNEL

en quelques chiffres

LA FNAIM :

▶ 60% Administrateurs de biens

▶ 47,7% Syndic de copropriété

Trois professionnels FNAIM sur cinq sont administrateurs de biens. Un administrateur de biens FNAIM sur deux est spécialisé dans la gestion de copropriétés.

▶ 61% de lots de copropriété gérés

Plus de 60% des lots de copropriété confiés à un professionnel de l'immobilier sont gérés par un syndic FNAIM.

▶ 1500

C'est le nombre moyen de lots gérés par un syndic de copropriété, soit, environ, 60 immeubles.

▶ 1 340 000 euros

Montant moyen de la garantie financière souscrite par les syndics FNAIM pour assurer à leurs clients la restitution des fonds déposés dans leur cabinet.

▶ Carte G

Pour exercer, un syndic de copropriété doit obtenir de la Préfecture la carte professionnelle "Gestion immobilière" qu'il doit renouveler tous les 10 ans, conformément à la loi Hoguet. Pour cela, il doit justifier d'une aptitude professionnelle, d'une garantie financière destinée à assurer les fonds détenus pour le compte de tiers, d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle et de n'être frappé d'aucune incapacité ou interdiction d'exercer.

▶ 17 ans d'expérience

C'est le nombre moyen d'années d'expérience dont bénéficie un syndic FNAIM.*

Un quart d'entre eux exercent l'activité de syndic depuis plus de 25 ans.*

▶ 5,8 salariés par agence

C'est le nombre moyen de salariés par agence.*

▶ 60% Niveau supérieur au Bac + 2

57,9% des syndics ont un niveau de formation supérieur au bac + 2, dont 16,1% bac +3, 25% bac +4 et 30,1% bac +5.*

▶ 2 jours de formation annuelle

En moyenne, chacun des membres d'un cabinet de syndic suit deux journées de formation par an. Les patrons d'agence sont encore plus assidus, car près des trois quarts participent à plus de 3 journées de formation annuelle.*

▶ 3 ans : Durée maximale d'un mandat (hors renouvellement)

33,7% des mandats confiés à un syndic de copropriété ont une durée de 5 ans et plus (renouvellement inclus).*

* Résultats provenant d'une enquête réalisée par la FNAIM sur l'Extranet FNAIM du 19 mai au 1^{er} juin 2005 à laquelle ont participé 507 cabinets de syndics.

Mon syndic, ma copropriété et moi :

RÔLE ET LIMITES DU GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

Même si le syndic apparaît comme le lien privilégié entre le conseil syndical, l'ensemble des copropriétaires et les prestataires extérieurs intervenant dans l'immeuble, on ne peut pas tout lui demander !

Petit rappel des obligations* inhérentes à la pratique de cette profession.

► RÔLE ET OBLIGATIONS LÉGALES :

1. Informations générales

Comme tout professionnel, le syndic a un devoir d'information et de conseil envers le syndicat des copropriétaires. Il doit notamment l'informer de la législation et de la réglementation en vigueur (amiante, sécurité des piscines, ascenseurs...).

Après l'achat d'un lot de copropriété, il informe les copropriétaires sur la vie et le fonctionnement de l'immeuble. Il leur remet, alors, certains éléments, tels que : son contrat, la composition du conseil syndical, le procès verbal de la dernière assemblée générale, le budget prévisionnel en cours, la liste des équipements collectifs et des contrats souscrits par la copropriété, les modalités de consultation des pièces justificatives des charges ...

En outre, lorsqu'un litige, faisant l'objet d'une procédure judiciaire, implique le syndicat ou son fonctionnement, le syndic doit rendre compte de la procédure en assemblée générale.

2. Administration de l'immeuble

Le syndic administre l'immeuble au nom du syndicat des copropriétaires. Il doit alors accomplir l'ensemble des actes assurant l'entretien et la bonne gestion de la copropriété, sous le contrôle du conseil syndical. Il rend compte de sa mission lors de l'assemblée générale.

Pour mener à bien sa mission, il souscrit les contrats d'entretien concernant les équipements communs, contrôle leur exécution et les renégocie. Qu'il s'agisse d'entretien ou de réparation, il s'occupe du suivi administratif des travaux et propose au conseil syndical, ainsi qu'à l'assemblée générale, les futures rénovations ou améliorations à entreprendre. Il veille ainsi à préserver votre patrimoine.

Afin d'offrir le maximum de garantie aux copropriétaires, le syndic souscrit pour l'immeuble les polices d'assurance permettant d'être dédommagé en

cas de sinistre. Il souscrit une assurance dommages ouvrages pour garantir les chantiers mis en œuvre dans la résidence.

3. Gestion financière et comptable

En ce qui concerne la trésorerie, le syndic gère les fonds du syndicat. Il établit le budget prévisionnel de la copropriété, procède aux appels de charges et négocie avec les prestataires extérieurs.

Que ce soit après la réception des travaux ou avec les fournisseurs intervenant régulièrement dans l'entretien de l'immeuble, le syndic règle les prestataires dans les conditions prévues au marché, sauf en cas de litige.

Le syndic s'occupe également du recouvrement des charges impayées et des contentieux.

NB : Parce qu'il est tenu de faciliter la tâche du conseil syndical dans sa mission de contrôle des comptes, il met à sa disposition toutes les pièces justificatives des dépenses, et de manière générale, tout document permettant la vérification de la situation financière et comptable de la copropriété.

Regroupées, les tâches administratives et comptables représentent une part importante du temps de travail de votre syndic.

4. Convocation et tenue de l'assemblée générale

C'est au syndic que revient l'obligation de réunir l'assemblée générale au moins une fois par an. Cette convocation sera effectuée de sa propre initiative, ou si elle lui est demandée soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de la copropriété.

La convocation, envoyée par lettre recommandée ou remise contre émargement, doit être présentée au moins 15 jours avant la tenue de l'AG aux copropriétaires.

► À SAVOIR

Parce que chaque copropriétaire bénéficie d'un droit d'information, le syndic tient à sa disposition, selon les modalités déterminées en assemblée générale, tous les justificatifs des charges de copropriété, entre la convocation et la tenue de l'AG destinée à approuver les comptes.

LE SAVOIR...

De la convocation à la tenue de l'Assemblée Générale, voici l'essentiel à retenir pour tout comprendre du fonctionnement d'une AG.

CONVOCATION

LA DATE

La convocation doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en mains propres contre émargement, au minimum 15 jours avant la tenue de l'AG. Le 1^{er} jour court dès le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

ATTENTION il n'y a plus d'ordre du jour complémentaire. Désormais, à tout moment, les copropriétaires peuvent demander par lettre recommandée l'insertion d'une question, mais, une fois l'ordre du jour envoyé, la question sera posée à la prochaine assemblée générale.

LES PIÈCES JOINTES

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 fixe les pièces à joindre à la convocation pour la validité des décisions de l'AG, ainsi que celles requises pour l'information des propriétaires mais dont l'absence n'engendre pas d'annulation des décisions.

Ainsi, sont notifiés, entre autres, au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

→ Pour la tenue de la 1^{ère} AG :

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Pour tous les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006, ces documents doivent être présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
- Le projet du budget présenté, pour tous les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006, avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
- Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;
- Le ou les projets de contrat du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
- Le projet de règlement de copropriété, de l'état

descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

→ Pour la tenue d'une AG subséquente :

- Les annexes au budget prévisionnel ;
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

PREMIER ORDRE DU JOUR DE LA TENUE DE L'AG

ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE ET DU BUREAU

Qui peut être élu Président de séance ? **N'importe quel copropriétaire de l'immeuble.** Souvent, il s'agira du Président du conseil syndical ; ce sera lui qui dirigera les débats et qui signera le procès verbal en fin de séance, avec les copropriétaires désignés par l'assemblée, en tant que scrutateurs.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il s'agit d'approuver la gestion financière et comptable de la copropriété. Les documents sont alors présentés avec le comparatif de l'exercice précédent voté.

→ **ATTENTION** cette approbation n'implique pas, en elle-même, l'accord des copropriétaires sur les initiatives que le syndic n'aurait pas prises en conformité avec son mandat et ne couvre pas les erreurs qui auraient été commises dans l'établissement des comptes individuels des copropriétaires.

ATTENTION cette approbation n'implique pas, en elle-même, l'accord des copropriétaires sur les initiatives que le syndic n'aurait pas prises en conformité avec son mandat et ne couvre pas les erreurs qui auraient été commises dans l'établissement des comptes individuels des copropriétaires.

QUITUS

Donner quitus au syndic, **c'est approuver l'ensemble de sa gestion pour l'exercice écoulé.** Le quitus est voté à la majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965 (soit la majorité des voix exprimées des présents ou représentés).

LE CONSEIL SYNDICAL

Véritable lien entre le syndic et les copropriétaires, le conseil syndical est un organe obligatoire qui doit être désigné par l'assemblée générale. Il joue un rôle essentiel dans le bon déroulement de la vie en copropriété : rôle d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic, il se fait également le porte-parole des résidents.

► DEVENIR CONSEILLER SYNDICAL, C'EST SIMPLE !

Tous les copropriétaires, leurs conjoints, les représentants légaux ou les acquéreurs à terme peuvent être membres du conseil syndical. Elus à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale, si leur mandat ne peut excéder 3 ans, ils sont néanmoins rééligibles.

De manière générale, c'est le règlement de copropriété ou une décision de l'AG qui régit le fonctionnement du conseil syndical.

► ÊTRE CONSEILLER SYNDICAL, C'EST PARTICIPER PLEINEMENT À LA VIE DE SA COPROPRIÉTÉ

S'il n'a pas de pouvoir de décision en tant que tel, le conseil syndical a néanmoins deux missions principales : le contrôle et l'assistance du syndic. Son travail est important dans la mesure où le syndic n'est pas présent au quotidien dans la copropriété. Il sert donc de relais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic.

• Contrôle de la gestion du syndic de copropriété

- Le travail des conseillers syndicaux porte notamment sur l'examen de la comptabilité du syndicat, sur le suivi du budget prévisionnel, sur la vérification des factures, la répartition des dépenses, des charges ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et les contrats. Pour ce faire, le conseil syndical doit pouvoir accéder en permanence à l'ensemble des documents se rapportant à la gestion de la copropriété, ainsi qu'à son administration. A sa demande, il peut recevoir copie de toute pièce intéressant le syndicat des copropriétaires.

- En outre, il veille à l'application par le syndic des décisions votées en assemblée générale.

• Assistance du syndic de copropriété

- Le conseil syndical a un rôle consultatif : il donne son avis au syndic sur toutes les questions inhérentes à la bonne marche de la copropriété. Il peut être dument mandaté par l'AG afin de choisir une entreprise chargée des travaux ou de l'entretien des bâtiments. Parallèlement, de concert avec le

syndic, il étudie les devis et les marchés des prestataires pouvant intervenir dans la copropriété.

- Il est obligatoirement consulté par le syndic pour engager les fonds nécessaires à l'exécution des travaux urgents. Il en est de même pour la passation des marchés et des contrats dont le montant dépasse le seuil fixé par l'assemblée générale.

- En cas d'incident ou de dysfonctionnement des équipements communs, il le signale au syndic.

- Lors de la préparation de l'assemblée générale, le conseil syndical établit avec le syndic le budget prévisionnel ainsi que l'ordre du jour.

► ÊTRE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL, C'EST AVOIR DES RESPONSABILITÉS !

- Parce qu'il a un rôle, à la fois, d'assistance et de contrôle du syndic, le conseil syndical est tenu, chaque année, de rendre des comptes concernant l'exécution de sa mission aux copropriétaires.

- Pour veiller au mieux aux intérêts de la copropriété, il peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique sur telle ou telle question afin de mener à bien ce pour quoi il a été mandaté.

- Si le conseil syndical ne possède pas de personnalité morale et ne peut donc pas agir en justice, la responsabilité personnelle de ses membres peut être engagée en cas de faute grave. Toutefois, compte tenu du caractère gratuit du mandat et du rôle essentiellement consultatif de sa fonction, il est rare que les conseillers soient fortement sanctionnés en cas de problèmes.

► À NOTER

Aucun membre du conseil syndical – président inclus – ne peut être rémunéré.

► À SAVOIR

Le syndic ne peut en aucun cas s'opposer à la consultation des dossiers par les membres du conseil syndical.

TRAVAUX SUR LES ASCENSEURS : SORTEZ VOS AGENDAS !

2008, 2013, 2018 sont les dates à retenir concernant l'échéancier des travaux à exécuter pour mettre en conformité les ascenseurs dans les copropriétés. Si l'on prend comme référence l'année 2006, voilà le planning auquel doit se conformer le syndic pour faire voter les travaux lors de l'AG et les réaliser à temps.

ECHÉANCE	TRAVAUX À RÉALISER EN CAS D'INSUFFISANCE OU D'INEXISTENCE
2 ans	<ul style="list-style-type: none"> - aménagements des gaines et des toits de cabine - verrouillage correct des portes palières - vérification du dispositif de déverrouillage de secours - système anti-choc des portes automatiques de cabine et palières - sécurisation des gaines et des grillages de protection le long de l'ascenseur - accès facile aux locaux des machines - limiteur de vitesse et/ou parachute conforme aux normes - garde pied adapté - verrouillage des portes de visite ou de secours en gaine, des portes d'accès à la cuvette
7 ans	<ul style="list-style-type: none"> - vérification et mise aux normes de la précision d'arrêt de la cabine - dispositif de secours ou d'éclairage aux normes - protection des poulies des machines - vérification et mise aux normes du verre de l'oculus de la porte palière - éclairage correct des locaux techniques - protection suffisante des équipements électriques - équipement des ascenseurs hydrauliques contre les chutes, la vitesse excessive, les dérives éventuelles.
12 ans	<ul style="list-style-type: none"> - dispositif de protection contre la vitesse excessive en montée.

Côté entretien, l'intervalle entre deux visites ne pourra être supérieur à six semaines. En ce qui concerne le déblocage des passagers, il devra être effectué 24h/24, et ce, tous les jours de l'année.

⚠ l'entretien se distingue des contrôles techniques qui sont effectués tous les 5 ans. Pour faciliter ces opérations, le syndic devra fournir au contrôleur toutes les informations concernant l'appareil et communiquer aux copropriétaires la durée pendant laquelle il ne sera pas disponible.

▶ LES CONTRATS CHANGENT AUSSI...

Afin de protéger les personnes, le législateur - via la loi du 2 juillet 2003 - a renforcé les engagements à tenir pour **sécuriser au maximum les ascenseurs et réduire les accidents liés à leur utilisation**. Dans ce cadre, **le syndic a un rôle incontournable à jouer**. Il s'agit pour lui d'informer les copropriétaires des obligations à respecter, de planifier, de faire voter l'ensemble des travaux et de les suivre. Bien entendu, il doit veiller au bon fonctionnement et à l'entretien de l'appareil, ainsi qu'à la conformité des contrats avec les ascensionnistes.

Depuis le 30 septembre 2005, les contrats d'entretien des ascenseurs doivent être en conformité avec les dispositions du décret du 9 septembre 2004 sur la sécurisation des ascenseurs. Ainsi, ceux conclus ou renouvelés depuis le 10 septembre 2004 devaient, au plus tard le 30 septembre 2005, indiquer :

- l'exécution des obligations minimales d'entretien ;
- la durée du contrat - qui ne peut être inférieure à un an -, ainsi que les modalités de sa reconduction ou de sa résiliation ;
- les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange et l'indication du délai garanti pour le remplacement des pièces de rechange ;

- la description, établie contrairement, de l'état initial de l'installation ;
- la mise à jour du carnet d'entretien ;
- les garanties apportées par les contrats d'assurance de l'entreprise d'entretien ;
- les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges ;
- les conditions et les modalités de recours éventuel à des sous-traitants ;
- les conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants ;
- la forme détaillée de révision des prix.

Des contrats non conformes peuvent faire encourir aux propriétaires, mais également aux entreprises chargées de l'entretien de l'ascenseur, une amende allant jusqu'à 450 €.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET COPROPRIÉTÉ

L'actualité est dense en matière de diagnostics techniques, et de nombreux décrets d'application sont attendus en matière de recherche d'amiante, de plomb, et de termites, ou d'informations liées à la performance énergétique, aux installations de gaz, aux risques naturels, technologiques et sismiques. La parution de ces textes va profondément modifier la donne, et si la majorité de ces mesures ne concernent pour l'instant que la transaction, les copropriétés seront susceptibles d'être concernées pour les recherches diligentées sur les parties communes. Il faut donc être particulièrement au fait de l'actualité !

Exemple : l'obligation de constituer un Dossier Technique Amiante (DTA).

Parce que l'amiante est un vrai problème de santé publique, pour toutes les copropriétés bâties avant le 1^{er} juillet 1997, **il est obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2006, d'avoir fait établir un "Dossier Technique Amiante" ainsi qu'une fiche récapitulative s'y rapportant.**

Pour les retardataires, il s'agit pour les copropriétaires de voter, lors de la prochaine assemblée, une résolution déterminant les différentes modalités pour faire établir par un professionnel ce document. Le passage de ce professionnel est incontournable même si les recherches dans les flocages, les calorifugeages et faux plafonds ont, en principe, déjà été effectuées.

La parution de décrets d'application et de textes divers va faire naître d'autres obligations susceptibles de concerner les parties communes et il faudra s'attendre à ce qu'il y ait régulièrement de nouvelles recherches à effectuer.

En 2013 par exemple, de nouvelles obligations relatives au plomb dans les canalisations devront être respectées, et la teneur maximale en plomb contenue dans les eaux de consommation devra passer de 25 à 10 microgrammes par litre.

Les syndicats, tenus à un devoir de conseil, devront informer les copropriétaires des recherches à effectuer et des éventuels travaux qu'il faudra envisager.

À NOTER

Assurez-vous que le DTA a bien été établi dans votre copropriété car la fiche récapitulative qui s'y rapporte doit être annexée à toute promesse de vente ou d'achat ou, à défaut de promesse, à tout acte authentique.

Copropriétaires :

PAYER SES CHARGES C'EST BIEN, S'IMPLIQUER C'EST MIEUX !

Le syndicat des copropriétaires, formé de l'ensemble des copropriétaires, existe, de plein droit, dès lors qu'un immeuble comportant des parties communes est constitué de plusieurs lots avec au moins deux copropriétaires différents. Nomination du syndic, détermination des questions à l'ordre du jour, décisions prises en AG, pour ne pas subir la vie en copropriété, il faut s'impliquer - même quand on est un copropriétaire bailleur non occupant de son lot !

► LE RÔLE DU COPROPRIÉTAIRE

C'est d'abord **respecter ses voisins, le règlement de copropriété et payer les charges.**

► ÊTRE COPROPRIÉTAIRE, C'EST AVOIR DES RESPONSABILITÉS VIS-À-VIS DE SA COPROPRIÉTÉ

Le syndic ne peut pas agir seul : l'implication des résidents, qui lui font remonter leurs questions lors de la préparation de l'ordre du jour et qui votent les décisions au moment de l'assemblée générale, est essentielle à la bonne marche de la vie en copropriété.

► À NOTER

le syndicat n'a aucun pouvoir sur les parties privatives. Pour qu'il puisse agir, il faut obligatoirement que les parties communes soient concernées, d'une manière ou d'une autre.

LES "PLUS" FNAIM

Syndic professionnel FNAIM...

► ... S COMME SÉRIEUX

L'immobilier ne s'improvise pas ! Être syndic professionnel, c'est avoir officiellement fait reconnaître ses compétences par l'Etat. En effet, chaque syndic professionnel possède une carte portant la mention "gestion immobilière" délivrée par la préfecture sous certaines conditions de diplômes et d'expérience, qui doit être renouvelée tous les 10 ans. **Contrairement aux syndics bénévoles qui n'ont pas forcément de connaissances particulières en immobilier, les professionnels ont acquis une formation reconnue et validée sur le plan national.**

► ... S COMME SÉCURITÉ

Vous pensiez faire des économies en choisissant un syndic bénévole ? Pourtant, n'étant pas tenu de posséder une assurance en responsabilité civile ni de garantie financière, comment faire, en cas de fautes de gestion graves, pour être dédommagé du préjudice subi ?

Parce qu'il justifie d'une **assurance** contre les conséquences pécuniaires de la **responsabilité civile** et qu'il possède une **garantie financière de 120 000 euros au minimum**, le syndic professionnel offre une véritable sécurité à la copropriété.

► ... S COMME SAVOIR-FAIRE

En plus de leurs connaissances du terrain, les syndics professionnels FNAIM bénéficient, tout au long de leur carrière, d'une **formation continue** : comptabilité, fiscalité, droit, gestion, administration..., chaque session est **en adéquation avec les évolutions législatives et l'actualité.**

En outre, afin de répondre aux attentes des copropriétaires et de régler certains litiges, les syndics FNAIM bénéficient d'une assistance juridique 5 jours sur 7. Parallèlement, une veille législative permanente leur permet de vous conseiller au mieux de vos intérêts, tout en respectant les dernières nouveautés en matière de droit de l'immobilier.

► ... S COMME SIMPLICITÉ

Choisir un syndic professionnel, c'est avant tout opter pour une **gestion claire, rigoureuse et simplifiée**. Si le syndic bénévole peut apparaître comme plus économique, surtout sur les très petites copropriétés, avec le nouveau décret comptable, gérer une copropriété peut rapidement devenir un vrai casse-tête. **Connaissances du terrain, compétences juridiques, comptables et administratives, les syndics professionnels maîtrisent parfaitement l'ensemble des paramètres à gérer au sein d'une copropriété.**

En outre, travaillant à l'extérieur de l'immeuble mais oeuvrant pour le bien-être des copropriétaires, ils ont suffisamment de recul pour s'impliquer dans la vie de la copropriété sans pour autant être juge et partie. Un vrai "plus" en cas de conflit entre résidents.

► À SAVOIR

En moyenne, la **garantie financière des syndics FNAIM s'élève à 1 340 000 euros**

LE SYNDIC FNAIM :

l'éthique et la déontologie au cœur du métier

En matière de copropriété, les clients ont toujours été particulièrement exigeants. Ils sont de plus en plus sensibles au respect des principes de base de l'éthique des affaires et de la morale professionnelle. C'est aujourd'hui une des conditions de la confiance qu'ils accordent aux professionnels.

Or l'image des syndicats n'est pas ce qu'elle devrait être. Il y a les pratiques condamnables d'un petit nombre. Il y a surtout une grande ignorance de la réalité de cette profession, généralement exercée avec rigueur et compétence, avec le souci permanent d'écouter des clients, malgré un contexte souvent difficile.

La moralisation de la profession a toujours été un des objectifs essentiels de la FNAIM.

Le Code d'Éthique et de Déontologie voté en décembre 2005 donne l'occasion aux syndicats de réaffirmer avec force leurs valeurs et leur professionnalisme et d'en apporter la preuve aux clients en leur fournissant des repères concrets.

Quelques exemples :

- Obligations en matière de formation professionnelle continue ;
- Mise en valeur de la carte professionnelle ;
- Transparence complète des services proposés ;
- Importance du système de garantie financière qui sécurise leurs clients ;
- Existence d'un traitement formalisé des réclamations ;
- Comité d'Éthique et de Déontologie ouvert à des représentants des consommateurs.

Le Code va permettre de **renforcer considérablement et durablement la légitimité des syndicats sur leur marché**, tout en démontrant aux Pouvoirs Publics que la profession s'assume.

A l'occasion de sa mise en oeuvre, **un effort très important d'information et de formation va être conduit**, accompagné de supports pédagogiques.

Par ailleurs, le Code s'accompagne **d'une revitalisation du système disciplinaire**. Les procédures ont été refondues de manière à garantir que les manquements soient réellement sanctionnés.