

Vis ma vie de syndic

Chroniques

Par **GILLES FRÉMONT**

Directeur de copropriété
Président-fondateur de l'ANGC,
Association nationale des Gestionnaires de Copropriété

Préface de

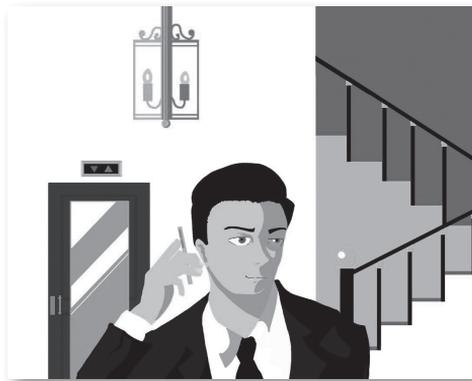
PIERRE-EDOUARD LAGRAULET,

Docteur en droit, avocat au barreau de Paris

Postface de

JEAN-MARC ROUX,

Docteur en droit, maître de conférences, Aix-Marseille Université,
Directeur scientifique des éditions Edilaix



Merci à Nathanël Frémont

Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayant droit, est illicite (art. L. 122-4).

Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

ISBN 978-2-36503-050-2

Collection Informations rapides de de la copropriété

www.informationsrapidesdelacopropriete.fr

© éditions EDILAIX

www.edilaix.com

Sommaire

Préface de Pierre-Edouard LAGRAULET.....	3
La négociation des honoraires	7
La fuite du vendredi	9
Le conflit de voisinage.....	11
Les charges	13
L'assemblée change son syndic	15
Ma journée en acronymes.....	17
La vente de la loge	19
L'immeuble neuf.....	21
L'étiquette de boîte aux lettres.....	23
La date d'AG.....	25
L'expertise judiciaire.....	27
La belle affaire.....	29
Les poubelles du restaurant.....	31
La pipe du WC.....	33
Lettre du grand confinement	35
L'incendie	37
L'autogestion.....	39
Le rooftop.....	41
Le revenant	43
Mon immeuble.....	45
Le vote par correspondance	47
Le contrôle des comptes.....	49
L'AG bourgeoise	51
La boîte aux lettres était trop haute	53
Une pluie de mails.....	55
Les bonnes mœurs	57
L'AG masquée	59
On a éteint le chauffage	61
La réception de chantier	63
Le suppléant	65

Vis ma vie de syndic

À mes débuts.....	67
Mes 12 règles d'or en AG	69
Le mauvais payeur	71
Ma galaxie syndic	73
Coup de feu en cuisine	75
La main courante	77
Ma visite d'immeuble	79
La Présidente	81
Itinéraire d'un Gestionnaire	83
Les punaises de lit	85
Le nouveau.....	87
Postface Jean-Marc ROUX.....	91

Préface

Gilles Frémont, gestionnaire de copropriété et Président de l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC), connaît bien son métier, celui de syndic. Il connaît tout aussi bien l'objet de ses soins, les immeubles parisiens, qu'il affectionne, et peut-être mieux encore ceux qui les possèdent.

En sa qualité de gestionnaire, il établit le lien entre ces entités et c'est ce qu'il décrit, inlassablement, dans sa chronique parue aux Informations Rapides de la Copropriété. Il y croque donc moins le gestionnaire de copropriété lui-même, qui n'apparaît que comme narrateur, que cet acteur en prise avec les copropriétaires, quelques fois avec les occupants de l'immeuble ou même avec les divers prestataires du «syndicat».

La Chronique de Gilles Frémont, tant protagoniste que spectateur des scènes qui se jouent sur son théâtre de la copropriété, n'est donc rien de moins que l'histoire d'un rapport aux pouvoirs, à la propriété, à l'argent et aux personnes !

En cela, l'approche de l'auteur est résolument anthropologique. À travers ses chroniques, il propose l'étude du groupe des copropriétaires dans ce qu'il a de plus ordinaire, et parfois aussi de plus inavouable. La copropriété paraît ainsi sous sa plume comme un véritable laboratoire d'analyse, et de fabrication, des relations humaines, parfois en ce qu'elles comportent d'agréable : les réussites, les moments de partage, de fêtes, de réalisation de projets ; Plus souvent en ce qu'elles comportent de moins supportable : les odeurs, les bruits, les cris, les pleurs, les menaces, les injures et même les deuils. L'auteur le décrit avec sensibilité.

La lecture successive de quelques chroniques permet aussi admirablement de comprendre comment une seule journée peut devenir, pour un gestionnaire de copropriété, une montagne russe, un yo-yo du sentiment : métier formidable au matin ! métier détestable au soir ; Le risque pour le gestionnaire de copropriété, c'est peut-être cela qui apparaît en creux de ce corpus de textes, est alors de devenir le Jekyll et Mister Hide de l'immobilier ; un cyclothymique malgré-lui.

On subodore également que chaque gestionnaire, face à chaque copropriétaire, vit différemment une situation qui leur est propre et qu'on fait peser sur

lui : la pression de la gestion des charges impayées, l'urgence (souvent très relative) du « ploc ploc » de la fuite d'eau, l'infâme dégradation de la porte de boîte aux lettres par des gribouillis suggestifs, la publicité honteuse du syndic-agent immobilier glissée dans la convocation d'assemblée générale (aux frais – 0,01€ – des copropriétaires !)... Chaque situation est sujette à controverse, débat, rire, ou colère.

En cela, le « syndic » est peut-être l'un des acteurs immobiliers les plus touchants du secteur. Il est, avec les administrateurs de biens, celui qui se trouve au plus près de l'Homme dans ce qu'il a de plus intime et donc de plus trivial. C'est peut-être, finalement, ce qui ressort le plus des chroniques enlevées mais non fantaisistes de Gilles Frémont, qui, au fil des années, a su décrire finement des situations caractéristiques, des personnalités familières, et brosser le portrait d'un milieu, d'une comédie humaine, dont on n'a pas encore défini toute la complexité.

On ne peut ainsi que souhaiter longue vie à cette chronique, dont l'ensemble des parutions jusqu'à ce jour est ici regroupé, car elle continuera de dévoiler des facettes de ce monde encore trop méconnu, aussi beau qu'épineux.

Il faut enfin féliciter l'auteur et le remercier de s'être attaché à peindre par petites touches des situations peu étudiées jusqu'à présent, et souhaiter à cet ouvrage, pour toutes les raisons ici évoquées, tout le succès qu'il mérite.

Pierre-Edouard LAGRAULET,
Docteur en droit,
Avocat au Barreau de Paris

La négociation des honoraires

Les chaises sont bien disposées dans la salle. Les copropriétaires entrent l'un par un. Chacun s'assoie à la même place que l'année dernière. La convocation dans les mains, encore dans son enveloppe parfois, ils discutent. D'un pas assuré, je fais mon entrée en scène. Le silence s'installe. La cérémonie peut commencer.

Je fais signer la feuille de présence. Le président du conseil syndical distribue les pouvoirs. Concentré, je compte les tantièmes. Comme souvent, il en manque la moitié. Ce n'est pas grave, on votera avec l'article 25-1. Le résultat annoncé, l'ordre du jour se déroule : élection du bureau, approbation des comptes, adoption du budget, quitus au syndic. J'enchaîne avec l'idée de rentrer tôt ce soir. L'ambiance est encore un peu fraîche.

Arrive la résolution épineuse : élection du syndic et fixation de ses honoraires. Nous avons une légère augmentation cette année, c'est parti pour le débat. Une personne, au fond de la salle, lève la main :

- *« C'est plus que l'inflation, mon cher Monsieur ! Mon salaire n'a pas augmenté autant, vous savez ! »*.

La salle frémit. L'assemblée se tourne vers moi attendant ma réponse. J'explique tranquillement que l'inflation n'est pas le bon indicateur puisque le syndic n'est pas un bien de consommation. Au passage, le président rappelle à ses voisins que le prix de l'heure supplémentaire de réunion est plus chère que mon augmentation et qu'il faudrait avancer. La plupart ont compris, certains ont déjà décroché, d'autres protestent toujours.

Au deuxième rang, un primo-accédant en costume prend la parole. Il n'est pas mécontent, toutefois, il aimerait bien comprendre les raisons de cette légère augmentation. D'emblée, je lui rappelle qu'on parle de 100 €.

- *« Peu importe, c'est pour le principe monsieur le Syndic ! »*, me répond-il.

Ah, l'argument du principe, j'avais oublié. Mes yeux se perdent sur l'horloge. Je ne rentrerai pas tôt ce soir finalement, comme hier et comme demain très certainement. Je lance ma plaidoirie et rappelle tous les moyens financiers et humains mis en œuvre par le cabinet, le surcroît de travail dû aux derniers décrets, le prix des autres confrères, que 100 € divisé par vingt ça fait 5 € chacun, soit 40 centimes par mois, et qu'on ne va peut-être pas y passer la nuit non plus. Je m'agace un peu. Je finis plein de panache, avec une note de bonne humeur, sur l'excellent travail fourni cette année et la satisfaction

Vis ma vie de syndic

de mes clients, assis justement en face de moi. Le président confirme. Tous sourient. Ouf ! Il est temps de voter.

Mais la personne au fond revient à la charge, encore colère.

- « *Toujours pas d'accord, c'est du vol !* ».

Je lui demande de se calmer et propose au président de passer au vote maintenant :

- « *Des votes contre ? Aucun ? Des abstentions ? Deux copropriétaires ? La résolution est approuvée.* »

Je remercie pour la confiance renouvelée. Finalement tout le monde semble content. Question suivante !

***Informations rapides de la copropriété n° 644
Décembre 2018***

La fuite du vendredi

Bientôt 18 heures, c'est la fin de semaine. Le standard va fermer, je range mon bureau et j'enfile mon manteau, l'ordinateur finit de s'éteindre. Ça sent bon le week-end, mes pensées sont déjà ailleurs. À cet instant, le téléphone sonne comme un cri strident. Je le fixe du regard, j'hésite à décrocher. Est-ce la fuite du vendredi ? Ma conscience professionnelle me fait tendre le bras, fébrilement ...

- *« Bonjour Monsieur le syndic, c'est la dame du 2^e, il pleut chez moi, c'est catastrophique, qu'est-ce qu'on fait ? »*.

Et voilà j'en étais sûr. Je rallume l'ordinateur, j'enlève le manteau.

- *« Ça fuit comment Madame ? Un goutte-à-goutte ou en continu ? De l'eau claire ou de l'eau sale ? Ça fuit où ? Au plafond ? Êtes-vous allée voir votre voisin du dessus ? »*.

Les réponses sont confuses et désordonnées, mais je comprends tour à tour, que le propriétaire du dessus n'habite pas l'immeuble, que je n'ai pas les coordonnées de son locataire, que la vanne d'arrêt est dans son appartement fermé à double tour, que ça fuyait depuis hier, et qu'on a attendu ce soir pour m'appeler. La totale.

Ça commence à perler sur le front, mais pas de panique, on gère. Un coup de fil au propriétaire du dessus, pas de réponse évidemment. Je lui envoie un mail, un peu comme on jette une bouteille à la mer. J'espère que son locataire n'a pas fait un malaise dans sa baignoire ?

Je rappelle Madame et tente d'une voix apaisée de la rassurer :

- *« Ne vous inquiétez pas, on va trouver une solution, mettez un seau d'eau déjà »*.

Mais la petite dame s'affole et s'énerve :

- *« appelez les pompiers ! »*, me crie-t-elle.

Je voudrais bien, mais les pompiers ne se déplacent plus.

- *« Appelez la police alors ! »*.

Oui, on va essayer. Le dialogue dévie, je reprends le contrôle :

- *« Descendez à la cave et coupez la colonne, Madame, c'est sur la nourrice, vous voyez ce que c'est ? »*.

- *« Mais je n'ai pas le droit de faire ça Monsieur le syndic ! »*.

- *« Faites-le quand même, c'est temporaire, vous mettez un mot sur la porte, et puis faudrait savoir ce que vous voulez ! »*.

La fin justifie les moyens.

Mais pourquoi ai-je décroché ? Ça commence à fuir deux étages en dessous, le Monsieur du 1^{er} m'appelle à son tour. Me voilà débordé et tout seul au bureau, souriant mais crispé, téléphone coincé sur l'épaule, je salue d'un petit signe mon collègue qui s'en va. Réfléchissons, je n'ai pas le droit de forcer la porte, on va m'accuser de violation de domicile, et il paraît que c'est déjà arrivé à un collègue d'un collègue dans un autre cabinet. La hantise du copropriétaire procédurier. J'appelle le commissariat pour leur demander de venir constater. Je dois insister et tout réexpliquer, c'est lourd mais je finis par avoir mon rendez-vous. On y est presque, j'appelle le plombier d'astreinte, le serrurier, et on file à l'immeuble. J'enfile mon manteau, une deuxième fois. - « *On arrive Madame...* ».

***Informations rapides de la copropriété n° 645
Janvier / Février 2019***