



## Copropriétés neuves : comment éviter que l'on vous impose un syndic provisoire ?



Lorsque l'immeuble est achevé, le promoteur nomme un syndic dit « provisoire ». Une démarche qui n'est toutefois pas très protectrice des intérêts des copropriétaires... Alors comment éviter un syndic provisoire imposé afin de mieux protéger vos intérêts ? Explications de [Syneval](#), courtier en syndic.

A l'achèvement de la construction d'un immeuble vendu sous le régime de la copropriété, et avant même la remise des clés aux copropriétaires, le promoteur nomme un syndic dit « provisoire ». Cette démarche, prévue par la loi depuis 1965, n'est toutefois pas très protectrice des intérêts des copropriétaires. Un défaut que tente de corriger, non sans quelques maladresses, la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

L'enjeu : l'indépendance du syndic vis-à-vis du promoteur

La désignation d'un syndic provisoire est nécessaire. C'est à lui qu'il appartient, en effet, de convoquer la première assemblée générale afin de faire voter un certain nombre de résolutions, dont un budget de fonctionnement, préalable indispensable pour procéder aux appels de fonds et payer les charges de l'immeuble. La première AG va aussi élire un syndic. Le plus souvent, faute de mise en concurrence, elle entérine le choix du promoteur même si les copropriétaires peuvent douter, à tort ou à raison, de l'indépendance du syndic. Pourtant, cette indépendance est hautement souhaitable. N'est-ce pas le syndic qui devra défendre les intérêts des copropriétaires auprès du promoteur pour tout ce qui concerne la mise en jeu des garanties : levée des réserves, parfait achèvement, recours à l'assurance dommage-ouvrage ?

La loi ALUR : une bonne intention mal mise en œuvre

La loi ALUR apporte le correctif suivant : le syndic provisoire nommé par le promoteur « ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de

[Visualiser l'article](#)

syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou par les copropriétaires ». L'intention est louable, mais la formulation maladroite :

Une mise en concurrence pilotée par le conseil syndical est, à ce stade, impossible dans la mesure où il n'existe pas : l'élection de ses membres fait partie des résolutions soumises au vote lors de la première AG ! Compter sur les copropriétaires paraît illusoire. N'habitant pas encore l'immeuble ou venant tout juste d'emménager, ils ne se connaissent pas. Et si quelques-uns parviennent à faire inscrire, dans la convocation à la première AG, la candidature d'un autre syndic, le gage d'indépendance n'est pas total et la défiance à l'égard du choix du promoteur peut aussi se porter sur celui d'une minorité de copropriétaires.

La solution : une mise en concurrence en toute indépendance à l'initiative des promoteurs, de plus en plus nombreux

La mise en concurrence voulue par la loi ALUR n'en reste pas moins une solution intéressante. Reste à la mettre en œuvre de façon efficace. La solution du recours à un courtier en syndic de copropriété paraît judicieuse à plus d'un titre. Le promoteur qui ne souhaite pas imposer un syndic à la copropriété peut envoyer un courrier à l'ensemble des copropriétaires, leur demandant de proposer un ou plusieurs syndics lors de la première AG. D'autres acteurs de la promotion vont plus loin, en pilotant eux-mêmes le processus de mise en concurrence via un courtier en syndic.

« Les promoteurs qui font appel à nos services permettent aux copropriétaires de choisir, dès la première AG, entre trois syndics sélectionnés en fonction des caractéristiques de la copropriété parmi les 250 cabinets indépendants avec lesquels nous travaillons», indique Rachid Laaraj, fondateur de Syneval .

Le rôle joué par les promoteurs dans le processus de mise en concurrence du mandat de syndic devient alors prépondérant et certains voient, dans la Loi ALUR, un moyen d'améliorer leurs pratiques autant qu'un outil de différenciation par rapport à la concurrence.

Les différentes étapes réalisées par le courtier pour mettre en place un syndic « provisoire »

Lors de la mise en concurrence de syndics, le courtier va sélectionner trois cabinets qui répondent au plus près au cahier des charges défini avec les copropriétaires et vérifier que les structures disposent des moyens techniques et humains pour accomplir au mieux leurs missions au sein d'une copropriété neuve.

Le courtier remet ensuite un rapport d'appel d'offres qui intègre plus d'une centaine de points de comparaison (ancienneté du cabinet, horaires d'ouverture, qualité de l'extranet, expérience des collaborateurs...). Le courtier sera par ailleurs chargé de vérifier que les contrats proposés sont bien conformes aux dispositions légales et qu'ils n'intègrent pas de clauses abusives. Les dirigeants des trois cabinets retenus sont ensuite présentés aux copropriétaires puis un vote est organisé afin d'élire le syndic provisoire qui devra préparer la première Assemblée Générale.

« Nous avons récemment fait appel à la société Syneval pour réaliser un appel d'offres de syndics au sein d'une copropriété neuve à Montreuil, explique indique Jonathan Zeitoun, Directeur Général Adjoint de la société de promotion Pierre Etoile. La société a sélectionné différents syndics qui répondaient au même cahier des charges, ce qui a permis aux copropriétaires d'avoir un comparatif précis pour faire leur choix. Une semaine après la transmission de ce rapport à tous les copropriétaires, Syneval a organisé une réunion durant laquelle les syndics se sont présentés. À l'issue de cette réunion, les acquéreurs ont pu voter pour le syndic qui organiserait leur première AG. Les retours des copropriétaires ont été très positifs. Ils ont apprécié de pouvoir être maître de leur choix.»

© SweetRédaction