



> VIE PERSO # ÉTUDE DE CAS

Quel type de syndic choisir pour ma copropriété ?

CONFRONTÉE À L'EXPLOSION DE SES CHARGES, DUE NOTAMMENT À L'AUGMENTATION DES HONORAIRES DE SON SYNDIC, MARIE-THÉRÈSE CHERCHE COMMENT FAIRE RÉALISER DES ÉCONOMIES À SA COPROPRÉTIÉ. DANS LE DÉTAIL, VOICI LES QUATRE SOLUTIONS POSSIBLES POUR LA GESTION DE SON IMMEUBLE. Par Anne-Lise Defrance

Marie-Thérèse, 60 ans, a acheté un trois-pièces à Paris, il y a vingt-cinq ans, dans une résidence de 57 lots en bon état, construite en 1982. Depuis, ses charges de copropriété n'ont cessé d'augmenter. Les équipements collectifs et le recours à une employée d'immeuble peuvent expliquer en partie cette hausse. Mais surtout, les honoraires du **syndic** se sont envolés. Elle se demande donc si recourir à un syndic professionnel est la solution la plus intéressante pour gérer la résidence d'un point de vue financier mais aussi humain.

étant néanmoins une obligation légale, ils désignent l'un des leurs comme syndic bénévole, lors de leur assemblée générale (AG). Cette solution est d'autant plus facile à mettre en place que n'importe lequel d'entre eux peut occuper ce poste : aucune compétence en matière juridique ou comptable n'est requise. Si la personne élue n'a pas besoin de posséder une carte professionnelle pour exercer ses fonctions, elle a en revanche les mêmes obligations qu'un syndic traditionnel, à savoir la tenue de la comptabilité de la copropriété (élaborer le budget, envoyer les appels de fonds, etc.), la gestion de l'entretien quotidien de l'immeuble (lancer des appels d'offres, suivre les éventuels travaux...), l'organisation et la tenue de l'AG. Certes économique (aucuns honoraires de gestion), la création d'un syndic bénévole n'est pas forcément la meilleure option dans une copropriété de plus de 10 lots. Elle nécessite en effet une implication forte

LEXIQUE
Syndic : structure professionnelle ou bénévole désignée en AG pour gérer la copropriété au nom de tous les propriétaires (tenue des comptes, signature de contrats de prestataires, etc.)
Contrat de syndic : document qui définit la mission du syndic et liste les prestations de gestion courante incluses dans son forfait annuel.

LA RÉPONSE DE L'EXPERT

Rachid LAARAJ
Fondateur de *Syneval*, courtier en syndic




1

OPTER POUR UN SYNDIC BÉNÉVOLE

Marie-Thérèse et les autres copropriétaires pensent pouvoir se débrouiller seuls pour administrer leur résidence et décident donc de rompre le contrat qui les lie à leur syndic actuel. La nomination d'un syndic dans une copropriété



LA SITUATION INITIALE

 **MARIE-THÉRÈSE, retraitée, 60 ans**Propriétaire d'un 3-pièces
dans une résidence de 57 lots à Paris

Immeuble de 1982 en bon état

Chauffage et eau chaude collectifs,
ascenseur, une employée d'immeubleClimat de la copropriété serein
(pas d'impayés)

Honoraires du syndic actuel: 16 000 €/an

CHOIX DU SYNDIC: LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE

	Les + pour les copropriétaires	Les - pour les copropriétaires
Syndic bénévole Coût moyen annuel : 0 €	<ul style="list-style-type: none"> - N'importe quel copropriétaire peut être désigné pour occuper cette fonction - Pas d'honoraires à payer 	<ul style="list-style-type: none"> - Responsabilité du propriétaire bénévole engagée - Gestion totale de l'immeuble par le bénévole - Risque de tension entre copropriétaires - Problème possible de respect de la législation - Obligation de nommer rapidement un nouveau syndic bénévole en cas de départ du précédent
Syndic bénévole assisté Coût moyen annuel: 4340 €	<ul style="list-style-type: none"> - Soutien logistique pour le copropriétaire désigné syndic bénévole - Moins cher qu'un syndic traditionnel - Transparence (comptes de la copropriété accessibles à tous par une plateforme en ligne) 	<ul style="list-style-type: none"> - Responsabilité du propriétaire bénévole engagée - Risque de tension entre copropriétaires - Problème possible de respect de la législation - Obligation de nommer rapidement un nouveau syndic bénévole en cas de départ du précédent
Syndic en ligne Coût moyen annuel: 6450 €	<ul style="list-style-type: none"> - Syndic professionnel chargé de la gestion administrative et comptable de la copropriété - Absence de responsabilité des copropriétaires - Moins cher qu'un syndic traditionnel 	<ul style="list-style-type: none"> - Syndic qui ne se déplace jamais dans l'immeuble - Obligation pour les copropriétaires de prendre en charge la gestion quotidienne de l'immeuble - Nécessité de collaboration étroite entre copropriétaires et syndic
Syndic traditionnel Coût moyen annuel: 12600 €	<ul style="list-style-type: none"> - Syndic chargé de toute la gestion de la copropriété - Tranquillité totale pour les copropriétaires - Absence de responsabilité des copropriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Prix plus élevé - Risque de facturation supplémentaire pour les prestations non incluses dans le contrat de syndic signé avec les copropriétaires



► VIE PERSO # ÉTUDE DE CAS

de la part du copropriétaire bénévole qui doit pouvoir être disponible à tout moment. Mais pas seulement... Elle peut générer des tensions entre les habitants de l'immeuble – par exemple pour le recouvrement des éventuels impayés ou en cas de contestation des décisions prises – et, surtout, poser des problèmes en matière de respect des procédures à suivre au sein d'une copropriété. Quant au propriétaire qui assume cette charge, il engage sa responsabilité en cas de pépins et doit pouvoir être remplacé dans les plus brefs délais si jamais il venait à vendre son logement.

À noter : pour compenser le temps passé à gérer l'immeuble, une indemnisation, dont le montant est voté en assemblée générale, peut être versée au syndic bénévole.

2 PRÉFÉRER UN SYNDIC BÉNÉVOLE ASSISTÉ

Après réflexion, Marie-Thérèse craint que la personne désignée comme syndic bénévole ne rencontre des difficultés pour gérer toute la partie comptable de l'immeuble (budget, appels de fonds). Elle redoute aussi que, devant les différentes tâches qui lui incombent, le copropriétaire concerné se décourage et abandonne rapidement son poste. Elle convainc donc les autres propriétaires de faire appel à une société qui met à la disposition des copropriétés un logiciel de gestion ainsi que tous les documents juridiques nécessaires à la vie de l'immeuble. Le tout, au moyen d'une plateforme en ligne accessibles à tous. D'où une grande transparence et la possibilité pour les copropriétaires de suivre en temps réel les comptes de la résidence.

Forcément plus chère que la mise en place d'un syndic bénévole, cette option reste malgré tout intéressante, avec un coût de 4 340 euros par an en moyenne. Pour autant, elle ne semble pas la solution la plus adaptée à cet immeuble qui compte 57 lots et de nombreux équipements collectifs nécessitant un suivi régulier (ascenseur et chaudière, notamment). En effet, l'entreprise choisie n'apporte qu'un soutien logistique et ne remplace en rien un syndic. Concrètement, elle permet seulement d'alléger le travail du



L'ascenseur, un poste de dépenses important pour les copropriétés.

copropriétaire élu syndic bénévole qui doit quand même tout gérer.

À noter : certaines sociétés qui assistent les syndics bénévoles créent des forums de discussion pour permettre des échanges et le partage des expériences entre différentes copropriétés.

3 CHOISIR UN SYNDIC EN LIGNE

Face aux contraintes de temps et d'organisation qu'implique le choix d'un syndic bénévole et à la difficulté de convaincre un copropriétaire de supporter le poids de cette fonction, Marie-Thérèse persuade les autres propriétaires de faire à nouveau appel à un syndic professionnel. Certains d'entre eux étant retraités, ils se disent néanmoins prêts à donner un coup de main pour gérer l'immeuble. Ils sont donc tentés par la promesse d'un syndic complètement en ligne, c'est-à-dire qui accomplit toutes les missions d'un syndic traditionnel, mais sans jamais mettre les pieds dans la copropriété. Cette solution apparaît très séduisante financièrement et humainement parlant car, malgré un coût plus élevé qu'un syndic



bénévole assisté (6450 euros par an en moyenne), elle dégage les copropriétaires de toute responsabilité. En qualité de syndic professionnel (titulaire d'une carte le désignant comme tel délivrée par la chambre de commerce et d'industrie territoriale), c'est en effet lui qui se charge d'organiser les appels d'offres, d'envoyer les convocations à l'assemblée générale, de tenir la comptabilité ou encore de suivre les dossiers d'impayés. À première vue idéale, cette option nécessite malgré tout un certain engagement du **conseil syndical** et des copropriétaires vivant dans la résidence, ainsi qu'une collaboration étroite entre eux et le syndic. En effet, ce dernier ne se déplaçant jamais au sein de l'immeuble dont il a pourtant la charge, c'est aux propriétaires qu'il incombe de le remplacer dans la gestion quotidienne de la copropriété. À eux de signaler les problèmes rencontrés dans la résidence, comme une panne de chaudière ou une fuite d'eau, de recevoir les entreprises pour faire réaliser des devis, de procéder au suivi des chantiers et à la réception des travaux et surtout, de tenir l'assemblée générale annuelle.

4 PRIVILÉGIER UN SYNDIC TRADITIONNEL

S'ils sont prêts à consacrer du temps à la gestion de leur immeuble, Marie-Thérèse et les autres copropriétaires retraités, dont certains ont plus de 70 ans, ne souhaitent pas s'engager dans la durée. Quant aux plus jeunes, ils sont moins disponibles dans la journée pour recevoir les entreprises en cas de besoin. Dans ces conditions, tous sont d'accord pour recourir aux services d'un syndic traditionnel, c'est-à-dire avec une gestion non pas à distance, mais en agence. Le cabinet professionnel choisi s'occupe alors de tout et vient régulièrement sur place vérifier le bon état de la copropriété. À raison de 12600 euros par an en moyenne

pour cette copropriété, le choix d'un syndic classique constitue la solution la plus coûteuse. Mais c'est aussi la plus rassurante et la moins contraignante pour les copropriétaires. Ceux-ci sont en effet déchargés de toute contrainte liée au fonctionnement de l'immeuble (pas d'entreprise à recevoir, pas de chantier à suivre...). Mais attention! Pour limiter malgré tout le montant des frais consécutifs au recours à un syndic traditionnel, Marie-Thérèse doit éprouver avec soin les caractéristiques des prestations incluses dans le contrat des différents cabinets consultés, afin de choisir non pas le moins cher, mais plutôt le mieux-disant. Car, si la loi Alur a effectivement permis la création d'un contrat type dans lequel figurent toutes les prestations comprises dans le forfait annuel d'un syndic, les modalités de ces dernières peuvent varier d'un contrat à l'autre et entraîner une facturation supplémentaire.

LEXIQUE
Conseil syndical: composé de copropriétaires élus en AG, il contrôle la gestion du syndic (validation des comptes, notamment) et fait le lien entre celui-ci et les habitants de l'immeuble.

UNE RÉFORME DE LA COPROPRIÉTÉ À L'HORIZON

Dans le cadre de la loi Elan promulguée fin 2018, une ordonnance, pas encore adoptée au moment où nous imprimons, vise à moderniser les règles de gouvernance des immeubles collectifs. L'objectif est d'améliorer et de simplifier la prise de décision en assemblée générale dans le but, entre autres, d'encourager les copropriétaires à se lancer dans des travaux d'économie d'énergie. Une seconde ordonnance, prévue au plus tard en novembre 2020, devrait, quant à elle, créer un Code regroupant l'ensemble des textes et des règles régissant le droit de la copropriété.

SI VOUS DÉSIREZ PROFITER VOUS AUSSI DE NOTRE EXPERTISE, ÉCRIVEZ-NOUS !

Vous souhaitez que votre question soit étudiée par un expert et publiée dans notre magazine ? Écrivez-nous à courrierexpertise@uni-medias.com. Attention, seuls les cas les plus exemplaires seront publiés !