



IMMOBILIER

Tous les indicateurs d'un bon syndic d'immeuble

Gérer Le syndic est un interlocuteur quasi-incontournable pour toute copropriété

Pas foncièrement mauvais. Selon une enquête réalisée par la Fédération nationale de l'immobilier en 2019, il semblerait que les copropriétaires français sont contents de leur syndic. Ils se disent à 65 % « satisfaits » ou « très satisfaits » des prestations de la personne en charge de l'administration et de la gestion de leur immeuble.

Connaître l'historique

Un bon professionnel doit posséder des qualités importantes, dont la réactivité et la disponibilité selon Rachid Laaraj, le directeur général de Syneval, un courtier en syndic. « En cas de dégât des eaux dans le hall, ne pas avoir de réponse à leurs mails et à leurs coups de téléphone exaspère les copropriétaires ». Autre point important : le suivi des dossiers. « Pour



skynesher / Getty Images

La réunion des copropriétaires, moment de contact et de discussion.

gérer correctement un immeuble, il faut connaître l'historique des travaux, les histoires d'impayés, etc. C'est pour cette raison que nous ne travaillons plus avec des grands groupes où le

turn-over est souvent important », détaille l'expert. Enfin, il y a la maîtrise des coûts : « Les honoraires du syndic représentent en moyenne 8 % des charges, donc l'enjeu est d'optimiser les 92 % restants. Un bon syndic renégocie les contrats et met en concurrence les prestataires qui interviennent dans l'immeuble. » Puisque nous parlons d'argent, Emile Hagege, directeur de l'Association des responsables de copropriétés, invite à ne pas se baser sur les honoraires pour choisir son syndic : « Un contrat pas cher peut-être un contrat vidé de son contenu. » Surtout, un bon syndic doit comprendre les besoins spécifiques d'une copropriété. Pour savoir qui fera le mieux l'affaire, Emile Hagege a une technique. Avant de rencontrer un candidat, il faut « réaliser un état des lieux de sa copropriété. Vous souhaitez faire un ravalement de la façade de votre immeuble ? Si le professionnel en face de vous n'en a jamais fait, n'a jamais réalisé d'emprunt collectif ou n'a jamais rencontré d'architecte, c'est qu'il n'est pas adapté ». **Alexis Moreau**