

J. 231

Actualisation le 16/01/06

COPROPRIÉTÉ : CHOISIR UN SYNDIC

La désignation d'un syndic est obligatoire dans toutes les copropriétés, aussi petites soient-elles. Dans les grandes agglomérations, il y a pléthore de cabinets de gestion, de toute taille. Il ne reste plus qu'à sélectionner celui qui sied le mieux à votre copropriété. En cas de mésentente avec le syndic en place, aucune raison de ne pas tenter sa chance avec un autre!

Le vendeur qui met un immeuble sous le régime de la copropriété est le syndic provisoire en titre. Généralement, il délègue à un syndic professionnel le soin de convoquer la première assemblée. Bien entendu, ce syndic proposera ses services au syndicat de copropriétaires. Le vendeur soucieux d'associer très rapidement les futurs copropriétaires convoquera une assemblée générale avant la livraison, afin de faire entériner par le syndicat les premiers choix opérés. Il peut aussi se contenter de leur soumettre pour avis le nom du syndic qu'il a pressenti.

La première assemblée peut ou non ratifier le choix du vendeur. Le syndic sélectionné par le promoteur d'une nouvelle construction n'a pas forcément de lien privilégié avec lui. Autant lui laisser faire ses preuves avant de le congédier. Ceux qui sont d'un avis contraire ont la possibilité de proposer un autre candidat. La difficulté étant de se concerter avec les autres copropriétaires.

QUI PEUT ÊTRE SYNDIC ?

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. Le syndic sera donc un professionnel de la gestion ou un copropriétaire.

Un syndic professionnel

Le syndic professionnel est soumis à une réglementation, qui prévoit notamment l'obligation de détenir une carte de ges-

tion immobilière, délivrée par les services de la préfecture. Pour l'obtenir, il doit justifier de garanties financières et présenter une attestation d'assurance responsabilité professionnelle. L'assurance couvre les préjudices causés au syndicat des copropriétaires par les fautes de gestion du syndic, comme le règlement injustifié à des entreprises. La garantie financière permet au syndicat d'obtenir la restitution des fonds encaissés par le syndic, situation que l'on rencontre à la fin du mandat

lorsque l'ancien syndic n'a pas restitué l'intégralité des fonds qui appartiennent au syndicat. Les documents professionnels du syndic indiquent les références de sa caisse de garantie et le numéro de sa carte.

Un syndic bénévole

Dans les petites copropriétés, pour peu qu'un copropriétaire dispose de temps et d'aptitudes, s'il veut bien se dévouer pour tenir le rôle de syndic, c'est parfait. Nul besoin d'être un professionnel, donc. L'assemblée lui votera éventuellement une rémunération forfaitaire pour le dédommager des frais qu'entraîne sa fonction (téléphone, déplacements, frais postaux...). Le syndicat peut le faire assister dans sa gestion par un comptable s'il n'a pas l'aptitude requise.

Un syndic coopératif

Dans les syndicats coopératifs, la fonction de syndic revient à un membre du conseil syndical. Il est élu à la majorité des membres qui le composent. Ses fonctions prennent fin avec son mandat de membre du conseil syndical. Il cumule les rôles de syndic et de président du conseil. Dans une copropriété de quelque importance, le conseil pourrait trouver sage d'élire un vice-président pour suppléer le syndic en cas d'empêchement. Il sera élu dans les mêmes conditions. Si le copropriétaire syndic ne donne pas satisfaction, il sera révoqué par le conseil. Pour éviter toute confusion dans la gestion financière, le contrôle des comptes est confié par l'assemblée à d'autres copropriétaires, voire à des personnes qualifiées extérieures à la copropriété.

COMMENT CHOISIR UN SYNDIC ?

Le syndic idéal n'existe pas, car il est impossible à un syndic d'être rentable pour le cabinet tout en consacrant à une copropriété tout le temps dont elle aurait besoin pour obtenir les meilleurs résultats. Mais le couple idéal syndic-conseil est possible. C'est celui d'un équilibre et d'un partage judicieux des tâches.

QUEL SYNDIC VOUS FAUT-IL ?

À qualité égale, tel syndic apprécié dans une copropriété sera mal accepté d'une autre. La personnalité du gestionnaire compte pour beaucoup dans la réussite des relations avec le syndicat. Il faut également envisager le service que vous attendez du syndic. Il orientera votre recherche en termes de taille du cabinet et de localisation.

Avantages d'un syndic de proximité

Un cabinet proche de l'immeuble présente l'avantage certain de faire gagner du temps au syndic. Moins de temps passé dans les transports au détriment de la gestion, et des économies de timbres puisqu'il suffit de passer à l'immeuble pour déposer les courriers importants. En cas d'urgence, le syndic interviendra plus rapidement.

Un grand cabinet vous offre-t-il un meilleur service ?

Les grands cabinets ne mettront pas automatiquement plus de personnel sur votre copropriété. En termes de méthode et de moyens, ils devraient être plus efficaces, mais ils pèchent par l'application d'un modèle unique à toutes leurs copropriétés. Côté honoraires, ils sont souvent plus chers sans offrir des prestations supérieures.

Ce qui importe, c'est l'organisation du cabinet (nombre de comptables, assistants, secrétariat) et le nombre d'immeubles confiés au gestionnaire qui serait chargé de votre copropriété.

Quelle est l'activité principale du cabinet ?

Lorsqu'un syndic a plusieurs cordes à son arc, il y a de fortes chances pour que l'une des activités soit prépondérante, au détriment des autres. S'il fait de la gestion locative et de la transaction, tâchez de savoir ce qu'il préfère. Pour certains, la gestion locative est présentée comme un simple service rendu aux propriétaires bailleurs, tandis que d'autres vous diront que la copropriété ne rapporte pas et qu'ils doivent compenser avec la gestion locative.

Quelles sont les relations avec les entreprises ?

C'est bien d'avoir des entreprises locales pour les travaux courants. Mais pas toujours facile de leur conserver sa clientèle, car certaines se relâchent dès qu'elles ont décroché quelques marchés. Un syndic qui s'est constitué un bon volant d'entreprises est précieux.

Les relations avec le conseil syndical

Un conseil syndical qui souhaite exercer sa mission dans tous ses aspects ne peut pas s'entendre avec un syndic qui interprète son rôle d'une façon rigide. Il faudra lui demander comment il envisage de travailler avec le conseil syndical et mettre en place une organisation souple, mais sans faille.

COMMENT PROSPECTER ?

Si vous en êtes à vos premiers pas, examinez les points faibles des syndicats et les causes de mécontentement habituelles entre syndic et syndicat pour sélectionner le syndic qui vous paraît le plus à même de vous éviter ces écueils. Mais, comme les torts sont souvent partagés, le comportement des copropriétaires influencera forcément votre choix.

Les points faibles des syndicats

• Le manque de personnel

C'est mieux lorsque le gestionnaire dispose d'un assistant efficace et compétent qui peut prendre des décisions rapides pendant son absence. Un service comptable conséquent est indispensable si, en plus de la copropriété, le cabinet fait également de la gestion locative et de la vente. Interrogez le syndic sur la composition du cabinet et, s'il a plusieurs gestionnaires, demandez à être présenté à celui qui serait désigné pour votre copropriété.

• Le cloisonnement des services

La spécialisation a ses avantages si les services prennent le temps d'échanger des informations avec le gestionnaire. Sinon, elle nuit à l'efficacité de la gestion. Le gestionnaire ne doit pas être coupé des services techniques ou du service chargé de suivre les impayés. À l'inverse, le service comptable doit être informé par le gestionnaire d'éventuelles contestations sur les factures.

• Le manque de compétences techniques

Les travaux représentent un pourcentage important de l'activité du syndic. S'il n'a pas quelques notions de base, comment appréciera-t-il le bien-fondé d'une solution technique proposée par l'entreprise, ou le temps réel nécessaire à réparer une

canalisation? Comment suivre efficacement les travaux de ravalement, et distinguer entre les travaux qui sont garantis dix ans et ceux qui le sont deux ans, pour faire une déclaration à l'assureur à bon escient?

• Les défauts d'organisation

Faute de noter les appels, les demandes d'intervention n'aboutissent pas. Lorsque le syndic est injoignable, c'est la pagaille assurée. Qui prend les appels? un secrétaire, un répondant? Une adresse électronique, c'est l'idéal car elle évite de déranger le syndic à tout moment et laisse une trace qui l'empêche d'oublier les messages.

• Le manque de prévision

Il est indispensable de planifier les travaux et le remplacement des équipements périmés pour que la facture soit moins lourde. Là encore, des outils existent qu'il suffit de mettre en œuvre pour prévoir à moyen et long termes.

• Le manque de rigueur dans les rapports avec les entreprises

Une fois sélectionnées, les entreprises bénéficient d'un préjugé favorable qui fait perdre au syndic son esprit critique ou

sa vigilance. Demandez-lui s'il fait régulièrement des comparatifs de prix pour les remettre en compétition.

Les causes de la mésentente

Il faut au départ partager la même conception sur la notion de mandat donné au syndic. Certains syndics pensent qu'ils ont reçu les pleins pouvoirs, et ils ne tiennent pas compte des avis du conseil syndical même lorsqu'il est composé de personnes qui ont des compétences particulières – dans un domaine technique par exemple. D'autres estiment au contraire qu'une collaboration étroite est un gage de réussite, et ils souffrent de ne pas trouver en face d'eux des copropriétaires qui veulent s'investir et qui préfèrent payer les yeux fermés en laissant le syndic seul dans des décisions qui sont quelquefois bien difficiles à prendre.

À partir de ces considérations, vous pouvez dresser la liste des questions à poser aux syndics et établir une grille d'analyse des contrats pour tenter de comparer les prix, à prestations équivalentes.

LA DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le syndic est élu par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et éventuellement à la majorité simple si, au premier tour, le tiers des voix était favorable au candidat. Plusieurs candidats seront proposés aux choix de l'assemblée pour faire jouer la concurrence et éviter qu'à défaut de réunir le nombre de voix nécessaires, le candidat en lice ne soit pas élu.

Le syndic peut-il se faire remplacer?

Le syndic peut se faire remplacer par l'un de ses préposés, mais il reste personnellement responsable. Par contre, il ne peut passer la gestion de la copropriété à un confrère ou à un autre cabinet. Le mandat de gestion a un caractère personnel. S'il vend son cabinet ou fusionne avec un autre, il doit prévenir le conseil syndical pour que l'assemblée puisse élire un successeur. Le changement d'actionnariat ne crée pas automatiquement une entité juridique nouvelle. Mais il est évident que cela peut changer les rapports avec le syndicat et qu'il vaut mieux solliciter un nouveau mandat.

Le syndic démissionne

Il est rare qu'un syndic donne sa démission en dehors des cas de cessation d'activité (maladie, retraite ou décès). Il peut démissionner sans préavis, pour motif sérieux et légitime. S'il agit d'une façon intempestive à la suite d'un désaccord avec le syndicat, il pourrait avoir à le dédommager pour le préjudice qui en résulterait.

Le syndicat n'a plus de syndic

Le syndicat ne peut fonctionner sans syndic. Les circonstances sont nombreuses, mais heureusement assez rares, où une copropriété se retrouve sans gestionnaire. C'est la démission imprévue, un vote défavorable au moment de la réélection, une carence du syndic, un mandat expiré ou nul. Le recours au tribunal permettra de faire nommer un remplaçant à titre provisoire, le temps de chercher des candidats et de réunir l'assemblée.

CHANGER DE SYNDIC

C'est généralement au sein du conseil syndical que la décision mûrit. Il faut savoir résister aux reproches excessifs de certains copropriétaires qui mesurent mal ce qui relève de la négligence et ce qui tient au manque de temps. Certains copropriétaires voudraient tout et tout de suite, alors que le syndic doit se concerter et intervenir selon le degré d'urgence. Le président du conseil se doit de garder la tête froide et de faire une analyse objective de la situation. La décision de remplacer un syndic ne se prend pas à la légère. Un entretien préalable avec lui permettrait sans doute d'améliorer l'organisation des tâches.

La peur du changement ne doit pas non plus freiner une décision qui serait de l'intérêt de la copropriété. Si la rupture est inévitable, il faut tenter une séparation en douceur, pour éviter les scènes désagréables et les empoignades en assemblée. Par exemple, en expliquant au syndic qu'il serait plus confortable pour lui d'accepter une séparation à l'amiable. S'il accepte de ne pas être reconduit dans son mandat, autant qu'il

donne sa démission. Le conseil syndical n'aura pas à justifier sa décision et à donner des explications forcément désagréables à entendre par le syndic, qui aura l'impression de passer en jugement.

Comment s'y prendre

Si vous voulez que la copropriété change de syndic, voici les conseils que nous pouvons vous donner selon votre place au sein du syndicat.

Vous êtes un simple copropriétaire

- Allez en discuter avec le conseil syndical.
- Parlez-en à d'autres copropriétaires.
- Cherchez un syndic.
- Faites inscrire la question à l'ordre du jour.
- Présentez votre candidat à l'assemblée générale annuelle.

Vous faites partie du conseil syndical

- Faites adopter votre point de vue par le conseil.
- Proposez de sélectionner des candidats.

Vous présidez le conseil syndical

- Donnez au conseil les arguments pour changer de syndic.
- Cherchez des candidats ou demandez à un membre du conseil de s'en charger.

Peut-on changer de syndic en cours de mandat ?

Le syndic est révocable s'il a commis une faute d'une certaine gravité et qu'il n'est plus possible de lui accorder sa confiance pour finir son mandat. Il faut l'en avertir et justifier cette décision, car, en cas de révocation abusive, le syndicat pourrait être condamné à des dommages et intérêts. À l'inverse, le syndic ne peut pas non plus abandonner la copropriété en cours de mandat, sauf motif sérieux et légitime (vente du cabinet, maladie...).

Comment bien passer le relais

L'ancien syndic doit agir loyalement envers son confrère nouvellement nommé par l'assemblée. Sans se faire prier, ni prétendre que les archives sont en partie perdues dans un dégât des eaux... il doit respecter les délais de transmission des pièces pour que les factures ou les employés de l'immeuble soient payés sans interruption, et que les comptes remis soient à jour. La pratique comptable des comptes d'attente oblige le nouveau syndic à jongler entre les comptes votés et les comptes réels lorsque des factures ont été imputées en charge sans avoir été réglées.

Le passage du relais se fait en deux temps. Impossible en effet du jour au lendemain d'assurer la gestion financière du nouvel immeuble sans avoir saisi la comptabilité et pris connaissance des dossiers en cours.

Tant que les comptes ne sont pas apurés, l'ancien syndic a besoin de conserver la trace des factures. Il suffit qu'il en fasse des copies.

Dans le délai d'un mois

L'ancien syndic remet, au plus tard un mois après la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois

L'ancien syndic verse à son remplaçant le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui communique l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat.

Le contenu des archives

Les archives sont composées des documents de naissance de la copropriété, de dossiers techniques, d'archives générales des exercices annuels. Il est vital que le conseil syndical vérifie que l'ancien syndic passe bien l'intégralité des archives. Il s'assurera, avec l'aide du nouveau syndic, que le bordereau d'archivage est bien complet (consulter la fiche pratique J. 208 mentionnée dans l'encadré ci-dessous).

Si le syndic évincé refuse de remettre certaines factures, le conseil peut l'y contraindre. Après l'envoi d'une mise en demeure, le président du conseil syndical peut demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds éventuellement détenus par l'ancien syndic. Il peut être condamné à verser des intérêts sur les sommes retenues indûment, calculés à compter du jour de la mise en demeure.

Chantal Martin

À lire également

- Fiche pratique INC J. 208/08-04, "Copropriété : les archives"
- Fiche pratique INC J. 230/11-05, "Copropriété : le contrat de syndic"

,Fiches pratiques INC à paraître en 2006

Les attributions du syndic, le conseil syndical...