



Media review

10/06/24



Onclusive On your side

Sommaire

Comment changer le syndic de sa copropriété
Lemonde.fr - 12/04/2024

3

Comment changer de syndic
Le Monde - 13/04/2024

5



Comment changer le syndic de sa copropriété

Etude des devis, vérification du sérieux des candidats, comparaison des prix... La recherche d'un nouveau syndic pour son immeuble est une démarche souvent fastidieuse. Interlocuteur central dans une copropriété, le syndic gère les finances et l'administration de l'immeuble. Il est également son représentant légal. Sans lui, il n'y a pas de convocation de l'assemblée générale annuelle et aucune décision ne peut être prise.

Son rôle est d'autant plus crucial que la gestion des copropriétés s'est complexifiée au fil des années, et que les attentes des occupants ont changé. Les syndics se plaignent ainsi parfois d'une inflation de mails de copropriétaires réclamant des réponses immédiates à des problèmes parfois ardues.

Si, dans certains immeubles, un copropriétaire est élu « syndic » par l'assemblée, ce rôle est le plus souvent tenu par un professionnel de l'immobilier. Dans ce cas, changer de syndic nécessite de chercher un nouveau prestataire. La démarche s'impose lorsque le professionnel en place a annoncé son départ ou quand ses prestations ne sont pas satisfaisantes. La loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, prévoit d'ailleurs une mise en concurrence régulière du syndic en place et précise que plusieurs devis peuvent être présentés.

C'est en général le conseil syndical, un groupe de copropriétaires élus en assemblée générale, qui se charge de rechercher le nouveau syndic. Rien n'empêche cependant un autre copropriétaire de réaliser ce travail. Les propositions de nouveaux contrats devront être mises à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété, qui devra voter pour le syndic à la majorité de tous les copropriétaires.

Bouche-à-oreille

Première règle : lancer ses recherches très en amont de l'assemblée. Contacter des syndics, organiser des visites de l'immeuble, réceptionner les différentes propositions de contrat pour les mettre à l'ordre du jour nécessite parfois plusieurs mois. Pour une assemblée générale prévue pour le mois de juin, commencer la démarche en février ou en mars paraît prudent.

L'ordre du jour de l'assemblée doit être envoyé à tous les copropriétaires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. Une fois l'envoi effectué, il est trop tard pour ajouter une proposition de contrat.

On pourra trouver des coordonnées de syndics sur le site de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), une des fédérations de professionnels de l'immobilier. « Le bouche-à-oreille est également une solution intéressante », rappelle Delphine Merle, cofondatrice du réseau de syndics White Bird, qui conseille d'interroger des amis ou des immeubles voisins sur leur syndic. Il est, par ailleurs, possible de déléguer la recherche à un courtier en syndic de copropriété comme Syndicalur, Syneval ou Changersyndic.net. Ils sont toutefois peu nombreux.

Leurs honoraires sont généralement payés en partie par le syndic retenu, en partie par la copropriété, mais aussi, parfois, intégralement par le syndic retenu. Syneval annonce, par exemple, des honoraires pouvant atteindre 900 euros au maximum pour les copropriétaires.

Pour trouver des candidats, on peut également utiliser un comparateur de syndics en ligne comme Syndicompare ou Syndicinfo. Mais certains de ces outils restent superficiels. Ils ne remplacent pas le travail de sélection opéré par le conseil syndical.

En cas de faillite

Une fois les candidatures des syndics reçues, vérifiez leur sérieux. Il est impératif que les syndics sélectionnés viennent dans l'immeuble. « Il faut même se rendre ensuite aux bureaux du syndic afin de voir comment il est organisé et quel est l'état d'esprit des collaborateurs », conseille Francis Bourriaud, fondateur du courtier en syndic de copropriété Syndicalur. Veillez à demander son Kbis [un document officiel attestant l'existence juridique d'une entreprise commerciale ou d'une société] à chaque syndic candidat pour vérifier que l'entreprise a pignon sur rue. Il importe en outre de s'assurer que la carte professionnelle est à jour : tous les professionnels de l'immobilier disposent d'une carte délivrée par les chambres de commerce et d'industrie (CCI). Sur le site des CCI, vous pourrez vérifier le numéro fourni par le syndic, dans le fichier des professionnels de l'immobilier.

Il est également important de vérifier le nom de la caisse de garantie du syndic. Celle-ci permet aux copropriétaires de retrouver leurs fonds, en cas de faillite ou de détournement de fonds. Les grandes compagnies comme CEGC, Galian ou Socaf sont à privilégier.

Pour que le syndic assume correctement sa mission, il faut que les gestionnaires s'occupant des copropriétés ne



soient pas surchargés par un trop grand nombre d'immeubles. Demandez-leur donc combien d'immeubles comprend le portefeuille du syndic et combien de gestionnaires sont présents. Mieux vaut passer son chemin si un gestionnaire gère plus de quarante-cinq immeubles.

« Dans certains groupes, les gestionnaires ont la charge de soixante immeubles, ils ne peuvent consacrer que quelques jours de travail par an à chaque copropriété, ce qui crée de vifs mécontentements », dénonce Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Dans ces syndics, le turnover des gestionnaires est de surcroît souvent important et il est difficile de gérer correctement un immeuble dans ces conditions.

Il reste à examiner les tarifs. « En général, un bon syndic n'est pas le moins cher », note M. Bourriaud. Selon les chiffres de Syndicalur et de l'ARC, il faut compter entre 200 euros et 250 euros, par lot géré et par an, en région parisienne, et 150 euros ailleurs. Trouver un syndic est difficile pour les petites copropriétés de moins de dix lots, car elles n'intéressent pas les syndics professionnels qui les jugent peu rentables. Dans ce cas, viser un syndic qui vient de créer son cabinet et monte sa clientèle peut être un bon calcul.

5 332

C'est le nombre de syndics actuellement en activité, selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Ils gèrent les trois quarts des 571 875 copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés, géré par l'ANAH. Environ 15 % des copropriétés sont gérées par des syndics bénévoles. Les autres fonctionneraient donc sans syndic. C'est sans doute aussi le cas pour les copropriétés qui ne sont pas encore immatriculées – l'Insee estime que le nombre total de copropriétés se situe entre 700 000 et 800 000, regroupant environ 9 millions de logements.



ARGENT

Comment changer de syndic

Trouver le bon professionnel reste une démarche fastidieuse

Interlocuteur central dans une copropriété, le syndic gère les finances et l'administration de l'immeuble. Il est également son représentant légal. Sans lui, il n'y a pas de convocation de l'assemblée générale annuelle et aucune décision ne peut être prise.

Son rôle est d'autant plus crucial que la gestion des copropriétés s'est complexifiée au fil des années, et que les attentes des occupants ont changé. Des syndics se plaignent ainsi d'une inflation de mails de copropriétaires réclamant des réponses immédiates à des problèmes parfois ardues.

Si, dans certains immeubles, un copropriétaire est élu « syndic » par l'assemblée, ce rôle est le plus souvent tenu par un professionnel de l'immobilier. Dans ce cas, changer de syndic nécessite de chercher un nouveau prestataire. La démarche s'impose lorsque le professionnel en place a annoncé son départ ou quand ses prestations ne sont pas satisfaisantes.

La loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, prévoit d'ailleurs une mise en concurrence régulière du syndic en place et précise que plusieurs devis peuvent être présentés. C'est en général le conseil syndical, un groupe de copropriétaires élus en assemblée générale, qui se charge de rechercher le nouveau syndic. Rien n'empêche cependant un autre copropriétaire de réaliser ce travail. Les propositions de nouveaux contrats devront être mises à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété, qui devra voter pour le syndic à la majorité de tous les copropriétaires.

Première règle : lancer ses

recherches très en amont de l'assemblée. Contacter des syndics, organiser des visites de l'immeuble, réceptionner les différentes propositions de contrat pour les mettre à l'ordre du jour nécessite parfois plusieurs mois. Pour une assemblée générale prévue en juin, commencer la démarche en février ou en mars paraît prudent. L'ordre du jour de l'assemblée doit être envoyé à tous les copropriétaires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. Une fois l'envoi effectué, il est trop tard pour ajouter une proposition de contrat.

On pourra trouver des coordonnées de syndics sur le site de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), une des fédérations de professionnels de l'immobilier. « *Le bouche-à-oreille est également une solution intéressante* », rappelle Delphine Merle, cofondatrice du réseau de syndics White Bird, qui conseille d'interroger des amis ou des immeubles voisins sur leur syndic.

Il est, par ailleurs, possible de déléguer la recherche à un courtier en syndic de copropriété comme Syndicalur, Syneval ou Changer-syndic.net. Ils sont toutefois peu nombreux. Leurs honoraires sont généralement payés en partie par le syndic retenu, en partie par la copropriété, mais aussi, parfois, intégralement par le syndic retenu. Syneval annonce, par exemple, des honoraires pouvant atteindre 900 euros au maximum pour les copropriétaires.

Pour trouver des candidats, on peut aussi utiliser un comparateur de syndics en ligne comme Syndicompares ou Syndicinfo. Mais certains de ces outils restent

superficiels. Ils ne remplacent pas le travail de sélection opéré par le conseil syndical.

En cas de faillite

Une fois les candidatures des syndics reçues, vérifiez leur sérieux. Il est impératif que les syndics sélectionnés viennent dans l'immeuble. « *Il faut même se rendre ensuite aux bureaux du syndic afin de voir comment il est organisé et quel est l'état d'esprit des collaborateurs* », conseille Francis Bourriaud, fondateur du courtier en syndic de copropriété Syndicalur. Veillez à demander son Kbis [un document officiel attestant l'existence juridique d'une entreprise commerciale ou d'une société] à chaque syndic candidat pour vérifier que l'entreprise a pignon sur rue. Il importe en outre de s'assurer que la carte professionnelle est à jour : tous les professionnels de l'immobilier disposent d'une carte délivrée par les chambres de commerce et d'industrie (CCI). Sur le site des CCI, vous pourrez vérifier le numéro fourni par le syndic, dans le fichier des professionnels de l'immobilier.

Il est en outre important de vérifier le nom de la caisse de garantie du syndic. Celle-ci permet aux copropriétaires de retrouver leurs fonds, en cas de faillite ou de détournement de fonds. Les grandes compagnies comme CEGC, Galian ou Socaf sont à privilégier. Pour que le syndic assume correctement sa mission, il faut que les gestionnaires ne soient pas surchargés par trop d'immeubles. Demandez-leur donc combien d'immeubles comprend le portefeuille du syndic et combien de gestionnaires sont présents.



Mieux vaut passer son chemin si un gestionnaire gère plus de quarante-cinq immeubles. « Dans certains groupes, les gestionnaires ont la charge de soixante immeubles, ils ne peuvent consacrer que quelques jours de travail par an à chaque copropriété, ce qui crée de vifs mécontentements », dénonce Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Dans ces syndicats, le turnover des gestionnaires est de surcroît souvent important et il est difficile de gérer correctement un immeuble dans ces conditions.

Il reste à examiner les tarifs. « En général, un bon syndic n'est pas le moins cher », note M. Bourriaud. Selon les chiffres de Syndicalur et de l'ARC, il faut compter entre 200 euros et 250 euros, par lot géré et par an, en région parisienne, et 150 euros ailleurs. Trouver un syndic est difficile pour les petites copropriétés de moins de dix lots, car elles n'intéressent pas les syndicats professionnels qui les jugent peu rentables. Dans ce cas, viser un syndic qui vient de créer son cabinet et monte sa clientèle peut être un bon calcul. ■

NATHALIE COULAUD

5332

C'est le nombre de syndicats actuellement en activité, selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Ils gèrent les trois quarts des 571875 copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés, tenu par l'ANAH. Environ 15 % des copropriétés sont gérées par des syndicats bénévoles. Les autres fonctionneraient donc sans syndic. C'est sans doute aussi le cas pour les copropriétés qui ne sont pas encore immatriculées – l'Insee estime que le nombre total de copropriétés se situe entre 700 000 et 800 000, regroupant environ 9 millions de logements.

**PREMIÈRE RÈGLE : IL FAUT
LANCER SES RECHERCHES
TRÈS EN AMONT DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DE COPROPRIÉTÉ ET
ORGANISER DES VISITES
DE L'IMMEUBLE**