



Les syndic professionnels

Voir les syndic autrement

Les syndic professionnels sont souvent décriés. Ils pâtissent des errements de quelques brebis galeuses qui ternissent l'image de toute une profession. Une situation d'autant plus injuste que l'immense majorité de ses acteurs se mobilise au quotidien pour offrir une transparence accrue dans un contexte législatif et économique complexe. Explications avec le témoignage de professionnels.

La société aime tirer à boulets rouges sur certains métiers. Les syndic en font les frais depuis quelques années. Résultat : certains tirent une généralité de faits isolés. « Cela vient peut-être du fait que la copropriété est un état forcé », explique le responsable d'un syndic bordelais. Ce dernier nous rappelle deux évidences trop souvent oubliées. Primo, un syndic (bénévole ou professionnel) est obligatoire à partir de deux propriétaires au sein d'un même immeuble. Deuxio, un copropriétaire occupe un espace qui appartient à tout le monde, ce qui génère des règles et des charges dont il aimerait parfois s'affranchir. De là, des idées reçues se colportent. « Contrairement à ce que certains reportages chocs montrent, un syndic n'engage pas de dépenses de son propre chef, sauf cas d'urgence. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui vote démocratiquement toutes les décisions propres à leur copropriété. Le syndic ne fait

que les exécuter », poursuit notre professionnel averti. Que fait concrètement un syndic professionnel ? Il assure la gestion de l'immeuble et des équipements collectifs, conclut les contrats d'entretien, souscrit les polices d'assurance, tient les comptes de l'immeuble, recouvre les charges de copropriété, règle les fournisseurs et représente l'ensemble des copropriétaires dans les actes de la vie civile et en justice. Un service qui mérite une juste rémunération, votée elle aussi par l'assemblée générale. « Le coût d'un syndic professionnel s'élève en moyenne entre 130 et 140 euros par lot et par an pour une gestion courante sur la grande agglomération bordelaise, soit un peu plus de 10 euros par mois », précise toujours notre syndic. Le montant évoqué n'a rien de scandaleux. Surtout pour des missions souvent chronophages qui exigent un personnel nombreux et qualifié.

Une législation de plus en plus prégnante

Déjà encadrée par la loi du 10 juillet 1965, complétée depuis par la loi Boutin de 2009 puis l'arrêté Novelli de 2010, l'activité de syndic fait l'objet d'une attention particulière du législateur. La loi Alur de 2014, largement rediscutée au demeurant, consacre de nombreux articles au statut de la copropriété, lesquels renforcent la protection des copropriétaires. « Certaines mesures, comme la convocation par voie électronique et non plus en courrier recommandé, vont dans le bon sens », commente un représentant de la profession. Ce dernier tort enfin le cou à une prétendue opacité liée aux modalités de commande de gros travaux. « Un syndic digne de ce nom réalise systématiquement plusieurs devis et, lorsque les travaux l'exigent, passe par un maître d'œuvre. Il est dans

l'intérêt commun d'entretenir au mieux l'immeuble tout en limitant les charges. » Un syndic est donc un partenaire à part entière du copropriétaire, dont les règles et les usages sont clairement définis par ses instances professionnelles. D'ailleurs, chaque jour dans le Sud-Ouest, des milliers de copropriétaires échangent avec leur syndic sans anicroches ni conflits pour entretenir un patrimoine et vivre la copropriété de manière harmonieuse. Mais c'est bien connu : on ne parle jamais des trains qui partent à l'heure !

Témoignages

Frédéric Lesvigne, président FNAIM Gironde

« Nous constatons régulièrement un déficit de sensibilisation des nouveaux copropriétaires, singulièrement les primo-accédants, au mode de fonctionnement d'une copropriété. Ce mode de propriété permet d'offrir des logements à un prix attractif en réduisant le coût du foncier. Pour autant, il ne faut pas négliger le fait qu'il induit des frais supplémentaires pour l'entretien des parties communes (éclairage, espaces verts, ascenseurs, dispositifs de sécurité, portail électrique...) qui n'est pas réalisé par le copropriétaire le plus diligent mais par les entreprises choisies par l'assemblée générale, sous le contrôle du syndic et du conseil syndical. »

Catherine Coutellier, présidente d'Unis Aquitaine

« Le syndic est la pierre angulaire de la copropriété. Technicien, financier, juriste et de plus en plus psychologue. La copropriété est un petit village dans lequel le syndic serait le maire : gérer, assister et maîtriser les charges mais aussi les excès, veiller au bon respect de la réglementation en veillant à la bonne conduite de chacun et s'assurer de la valorisation de ce village en votant un budget de plus en plus serré par le manque de moyens des habitants et d'une législation de plus en plus suffocante sans négliger pour autant la protection de l'environnement. »

Olivier Dumon, membre du bureau Unis Aquitaine

« Dans le cadre de la diminution ou du maintien du niveau de charges de la copropriété, le rôle du syndic est primordial. Il recherche avec les copropriétaires tous les moyens pour assurer la contrainte des coûts, et sa prestation de service représente une dépense maîtrisée par rapport entre autres au prix de l'énergie ou de l'entretien de l'immeuble. »