

Oui, je suis **satisfait** de mon **syndic...**

Derrière cette affirmation, l'on trouve souvent un conseil syndical satisfait de la gestion de son immeuble. Ce qui passe par un véritable partenariat avec son syndic. La preuve par quatre copropriétés particulièrement bien gérées.

Françoise Juéry

➤ Comment trouver un bon syndic ?

C'est la question que se posent la plupart des copropriétaires. Mais est-ce la bonne ? Ne s'agit-il pas plutôt de trouver comment syndic et conseil syndical peuvent collaborer au mieux ? Nous avons rencontré des conseils syndicaux et recueilli le témoignage de ceux qui se déclarent satisfaits de la gestion de leur immeuble, retenant au final quatre copropriétés témoin. Leur point commun : tous ont vécu une expérience peu concluante avec un précédent syndic. Ils connaissent leur immeuble à fond et s'impliquent largement dans sa gestion. Nous avons aussi rencontré les gestionnaires de ces immeubles, qu'ils jugent efficaces. Et tenté de déterminer selon quels critères.

Un constat préliminaire : ce n'est pas tant l'enseigne du cabinet qui fait la différence, que la personnalité et la compétence du gestionnaire dévolu à l'immeuble. Par ailleurs, la présence d'un gardien met de l'huile dans les rouages, parce qu'il les décharge de certaines tâches, tout en épargnant au

syndic certaines interventions. Reste à définir ce qui permet à leur attelage de fonctionner de manière optimale.

Un maître mot, la réactivité

La rapidité du syndic à signifier qu'il a bien reçu chaque message et la prise en charge des problèmes dès qu'ils se présentent est la première des qualités recherchées par le conseil. « *Notre précédent syndic, après avoir été aux abonnés absents, était devenu inexistant au moment où nous nous sommes séparés de lui* », se souvient Jean Gérothwohl, président du conseil de notre immeuble témoin de Neuilly (voir p. 26). « *Notre ancien syndic avait une fâcheuse propension à se défausser sur un avocat, choisi par ses soins, dès qu'une situation – travaux mal exécutés ou différend avec un copropriétaire – se compliquait un peu* », observe pour sa part Lothaire Salez, président du conseil de l'immeuble du XIII^e arrondissement (voir p. 22). « *Nous devons relancer le nôtre à plusieurs reprises avant de parvenir à fixer une date d'assemblée géné-* »

La
personnalité
et la
compétence
du
gestionnaire
dévolu à
l'immeuble
comptent
plus que la
renommée
du syndic.

➤ *rare chaque année* », se remémore Hélène Soulodre, à la tête du conseil de l'immeuble du VII^e arrondissement (voir p. 21). Anne Anfray, son homologue de l'immeuble du XIV^e (voir p. 25) corrobore : « *Vers la fin de son mandat, notre homme était devenu atone, indifférent à nos avertissements.* » Tous pointent les conséquences de ce défaut de réactivité : aggravation des problèmes techniques et des impayés, indemnités d'assurances non perçues, conflits qui s'enveniment, entreprises refusant de travailler pour le syndicat à cause des factures non réglées...

Ces expériences ont rendu les quatre gestionnaires exigeants vis-à-vis de leurs syndics actuels. Ces derniers, semblent avoir relevé le défi : ils se donnent pour règle de ne jamais laisser un courrier ou un mail sans réponse plus de vingt-quatre heures. Et chaque conseil syndical dispose des coordonnées permettant de les joindre en cas d'urgence, y compris en dehors des heures ouvrables.

Garante de cette réactivité, ainsi que tous l'ont souligné : la proximité géographique entre l'immeuble et le cabi-

**La proximité
du cabinet
de gestion
est garante
de la
réactivité.**

net du syndic. Ainsi le gestionnaire n'hésite-t-il pas à se rendre sur place. Il est familiarisé avec les caractéristiques techniques du bâtiment et connaît une partie de ses occupants. Avoir affaire à un gestionnaire familier de la copropriété implique une certaine stabilité du personnel des cabinets d'administration de bien. La rotation effrénée constatée chez certains d'entre eux est, de ce point de vue, contre-productive. Deux présidents de conseil syndical nous ont avoué avoir traversé, y compris avec leurs syndics actuels, une zone de turbulences durant les premiers mois suivant la nomination d'un nouveau gestionnaire.

Une exigence de rigueur partagée

Là encore, subsistent les mauvais souvenirs de dossiers égarés, de comptes rendus approximatifs. Difficile d'actionner l'assurance dommage-ouvrages si le syndic a perdu les références du contrat souscrit quelques années plus tôt. Ou de mettre en œuvre une décision d'AG lorsque le procès-verbal a été mal rédigé. La rigueur n'est pas qu'administrative ou comptable, elle est aussi affaire de comportement : « *Ni arrogance, ni complaisance* », résume Virginie Chaillou, gestionnaire de l'immeuble du XIII^e arrondissement en une formule lapidaire que semblent partager ses confrères. Et Lothaire Salez lui fait écho : « *Nous ne voulions surtout pas d'un syndic incarnant l'autorité suprême et rabrouant les copropriétaires à la moindre remarque. Pas plus que d'un syndic prenant des libertés avec la loi ou accordant, par facilité ou par clientélisme, des faveurs, telle qu'une réparation privative facturée au syndicat plutôt qu'au copropriétaire auquel elle incombe...* »

Nos conseils syndicaux appliquent la même rigueur dans l'exercice de leur mission telle que définie par la loi de 1965 dans son article 21 : « *Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion* »

LA MÉTHODOLOGIE DE NOTRE ENQUÊTE

→ Nous avons choisi les immeubles étudiés dans un périmètre circonscrit, de manière à disposer d'un échantillon géographiquement homogène - Paris et sa banlieue limitrophe.

→ Tous présentent un bon état d'entretien, des impayés de charges limités et un niveau d'équipement et de service similaires (à l'exception du chauffage, qui n'est collectif que dans deux cas sur quatre).

→ Pour que notre démonstration soit significative, nous avons retenu des immeubles différents de par leur date de construction - du début à la fin du XX^e siècle - et leur taille - de 19 à 148 copropriétaires. Les cabinets de syndics sont, volontairement, de tailles très diversifiées : de la micro-entreprise de deux personnes au grand groupe se classant parmi les leaders de l'administration de biens en France.



L'IMMEUBLE

Paris, VII^e arrondissement

19 copropriétaires/
23 lots principaux

Date de construction
de l'immeuble: 1901

Équipements: 1 ascenseur,
chauffage individuel

Personnel: une gardienne
à temps partiel

Budget annuel: 36 150 €

Montant des charges
courantes: 34 €/m²
habitable/an

LE SYNDIC

Cabinet Logérim, Paris X^e

47 immeubles en portefeuille
soit 1 500 lots gérés

En charge de l'immeuble
depuis 24 ans

Forfait de base: 4 825 € TTC
(avec un compte commun),
soit 209 €/lot/an

HÉLÈNE SOULODRE

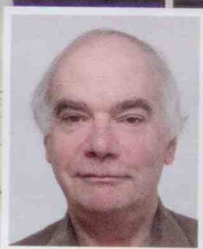
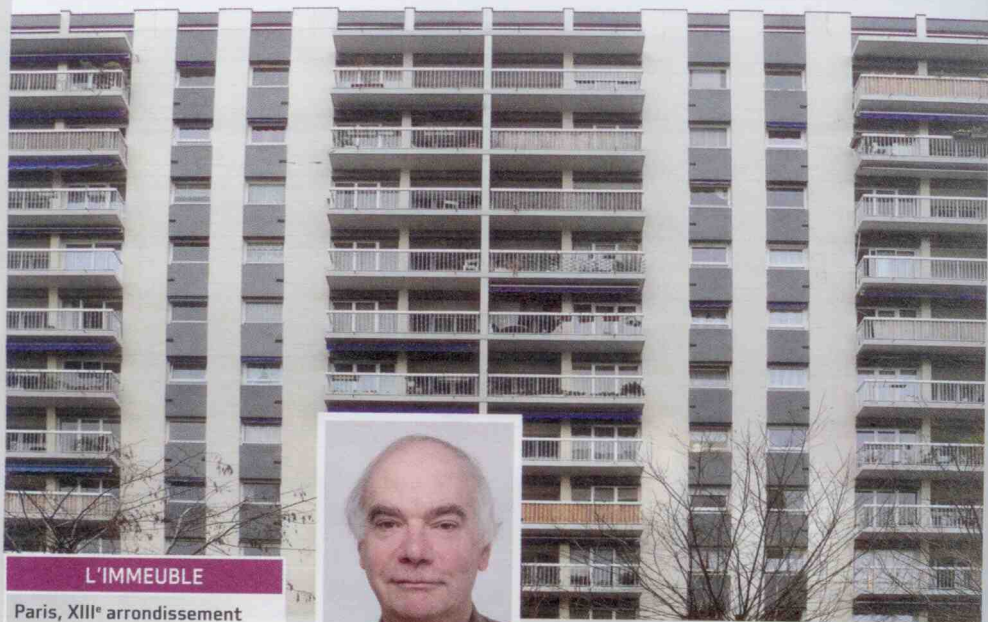
PRÉSIDENTE DU CONSEIL SYNDICAL

« Nous sommes organisés de manière à ne pas nous reposer entièrement sur notre syndic. En cas de gros travaux à réaliser, nous interrogeons une ou deux entreprises que nous avons sélectionnées en plus de celles conseillées par notre gestionnaire. Pour les menus travaux d'entretien, nous préférons faire appel à des artisans du voisinage qui réagissent vite et pratiquent des tarifs modérés. Afin de ne pas mobiliser inutilement notre gestionnaire, le conseil syndical s'occupe des besognes mineures: changement du code d'accès, étiquettes d'interphone, affichettes dans le hall, premier rappel à l'ordre d'un copropriétaire prenant des libertés avec le règlement... »

JEAN-CHRISTOPHE VIVARELLI

GESTIONNAIRE

« J'apprécie particulièrement l'attitude du conseil syndical de cet immeuble qui n'attend pas que je le sollicite pour contrôler les comptes ou pour préparer le lancement d'un appel d'offres. Ayant exercé précédemment mes fonctions en banlieue, je suis surpris (et quelque peu déçu) de constater que, dans leur ensemble, les conseillers syndicaux parisiens sont moins impliqués dans la gestion de leur immeuble. Peut-être est-ce dû au fait qu'il y a de nombreux copropriétaires bailleurs ou occupant leur appartement en tant que pied-à-terre. »



L'IMMEUBLE

Paris, XIII^e arrondissement

70 copropriétaires principaux/81 lots principaux

Date de construction: 1970

Équipements collectifs: chauffage/eau chaude, 4 ascenseurs

Personnel: 1 gardien

Budget annuel (réalisé): 223550 €

Montant des charges courantes: 42 €/m² habitable/an

LE SYNDIC

Administrer autrement (AA), Paris XX^e arrondissement

23 immeubles en portefeuille, soit 600 lots gérés

En charge de l'immeuble depuis un an

Forfait annuel: 11960 € TTC, soit 148 € TTC/lot/an, avec compte séparé (tout compris sauf photocopies et affranchissement convocations AG, suivi gros travaux et prestations individualisées). Accès Internet à la comptabilité, entreprises référencées, dossiers techniques, comptes rendus de chantiers, lettres d'information thématiques

Paiement en ligne prévu pour 2012.

LOTHAIRE SALEZ
PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

« Notre gestionnaire actuel n'est pas un salarié mais un chef d'entreprise. La principale difficulté pour les syndicats est de recruter des gestionnaires compétents et stables. La profession étant exigeante, les candidats sont rares et ils ne cessent de passer d'un cabinet à l'autre. Moyennant quoi, ils n'auront jamais une bonne connaissance ni des copropriétaires ni des immeubles qu'ils sont censés gérer. La petite taille du cabinet que nous avons choisi est donc à la fois sa force et sa faiblesse. »

VIRGINIE CHAILLOU
GESTIONNAIRE ET CODIRIGEANTE DU CABINET

« Nous avons posé deux conditions sine qua non pour accepter la gestion d'une copropriété: sa proximité géographique avec notre cabinet et l'implication de son conseil syndical. Et nous effectuons toujours deux visites préalables dans l'immeuble, car nous n'envisageons pas de « gouverner » une copropriété sans consultation des copropriétaires et participation active de leurs élus. Nous les incitons le plus possible à se prendre en mains, à se former, à s'informer et à collaborer avec nous. Nous nous efforçons de jouer notre rôle de mandant avec rigueur mais sans autoritarisme. »

