



PATRIMOINE

Changer de syndic, mode d'emploi

Comment choisir un professionnel de qualité susceptible de répondre aux besoins de l'immeuble ?

Contrairement à une idée reçue, les copropriétés changent de syndic pas seulement en raison de ses honoraires élevés. Selon une étude de Syneval, courtier en syndic, trois autres raisons motivent cette décision plus fréquemment que les tarifs : un manque d'interaction avec la copropriété, une rotation élevée de l'interlocuteur dédié à l'immeuble et une absence de mise en concurrence des contrats de maintenance et d'entretien. « Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, les copropriétés doivent tous les trois ans mettre en concurrence leur contrat de syndic sauf à avoir voté la dispense en assemblée générale », rappelle Blandine Roul, notaire à Treillières près de Nantes, du groupe Monassier.

Cette obligation permet de réactualiser régulièrement le contrat. Grâce à l'instauration d'un « contrat type », introduit par cette même loi, les comparaisons entre les offres sont plus aisées. Mais cette mesure a eu pour effet de majorer les prix. « Avec le contrat type, il y a eu clairement une migration des honoraires

annexes vers des honoraires de base », reconnaît Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, qui compte 1.700 syndics. « Entre 2015 et 2016, les premiers ont reculé de 31 à 26 euros par lot alors que les seconds ont progressé, passant de 131 euros à 151 euros par lot », précise-t-il. A noter que la DGCCRF et l'organisation de consommateurs UFC-Que Choisir ont signalé que nombre de contrats étaient encore hors-la-loi, ne respectant pas la présentation formelle.

Un seul candidat en lice

Changer de syndic dans de bonnes conditions rime avec anticipation. Le conseil syndical doit s'emparer de ce dossier au moins trois mois avant la tenue de l'assemblée générale annuelle de copropriété. C'est un délai de confort, afin d'obtenir des noms de cabinet, d'effectuer les demandes, de recevoir les devis, si besoin les négocier, et enfin d'avoir le temps de sélectionner « le » candidat en lice pour la reprise. Les critères de choix d'un syndic sont nombreux : outre le tarif, la proximité géographique peut jouer comme la taille du cabinet et son organisation, la présence d'un service juridique en interne et l'existence d'un extra-net plus ou moins développé.



« Après cette longue phase de sélection, un seul syndic doit être présenté en assemblée générale. C'est une stratégie sûre pour ne pas éparpiller les voix et remplacer le syndic sortant », explique Rachid Laaraj.

Afin que cette résolution apparaisse bien à l'ordre du jour de l'assemblée générale, il convient d'avertir le syndic sortant en respectant un certain formalisme. « Il faut envoyer au gestionnaire de l'immeuble une lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée d'une notification de la résolution assortie du devis du syndic candidat. Si cette demande reste sans effet, il ne faut pas hésiter à mettre le syndic en demeure », affirme Blandine Roule.

Faire appel à un courtier

Pour mémoire, le changement du gestionnaire s'effectue toujours à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit la majorité absolue de l'ensemble des copropriétaires. La durée du mandat du syndic est d'un an minimum et trois ans maximum, renouvelable par vote à l'échéance.

Pour effectuer une étude de marché rapide et se faire épauler, le conseil syndical peut faire appel à un courtier en syndic. Sur la base

d'un panel de professionnels préalablement sélectionnés, ce professionnel accompagne les représentants de l'immeuble pendant ce changement. Cela va de l'audit de l'immeuble à l'élaboration d'un cahier des charges, en passant par les appels d'offres, sans oublier le décryptage et la présentation des trois meilleures réponses. « Nous disposons de 250 cabinets indépendants présélectionnés selon nos critères. On évite les enseignes de réseau aux méthodes et aux frais trop standardisées », commente Francis Bourriaud, président de Syndicalur.

Chez Syneval, la base de données est à peu près de la même taille. Ces intermédiaires facturent à la copropriété des frais de dossier pouvant aller de 400 à 900 euros, parfois certains se font payer en plus par le syndic « gagnant ». A noter que la présentation, début avril, du projet de loi Elan prévoit d'introduire plus de souplesse dans la gestion des copropriétés. « La digitalisation des processus, l'instauration d'une lettre recommandée électronique sécurisée, la tenue d'assemblée générale à distance sont autant de pistes de travail susceptibles d'être mises en place grâce à l'extension de l'extranet », avance Jean-Marc Torrollion. — **L. B.**



Les honoraires augmentent fortement pour les petites copropriétés

En euros TTC par lot principal et par an

■ 2017 ■ 2018

Les honoraires de base

Paris



Le forfait minimal est éventuellement facturé par le syndic quelle que soit la taille de la copropriété.

Forfait minimal

Ile-de-France



Lyon



« LES ÉCHOS » / SOURCE : SYNEVAL