



SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

LeParticulier *immobilier*

Novembre 2017 - 7,70€

ASSURANCES

**DIX CONSEILS POUR FAIRE
BAISSER VOTRE PRIME**

TRAVAUX

**RÉNOVEZ EN
TOUTE SÉRÉNITÉ**

EXTRANET

**UN OUTIL (VRAIMENT)
À VOTRE SERVICE ?**

PARTIES COMMUNES

**L'ABÉCÉDAIRE DE LA
BOÎTE AUX LETTRES**

DOSSIER

GARDEZ L'ŒIL SUR VOTRE SYNDIC

**UN TEXTE
À LA LOUPE
L'ARTICLE 33 DE
LA LOI DE 1965**

n° 346



DOSSIER

Gardez l'œil sur vot

Confier sa copropriété à un professionnel ne vaut pas carte blanche. Pour s'assurer du suivi de l'immeuble et éviter que ne filent les dépenses, il faut mettre la main à la pâte. Gestion quotidienne, contrats, comptabilité, impayés... Voici nos conseils pour vous aider dans vos missions de contrôle et d'assistance du syndic. Et faire baisser vos charges.





re syndic

DÉPENSES D'ENTRETIEN

Cinq conseils pour reprendre la main

Faute de contrôle, les interventions dans l'immeuble peuvent vous coûter plus cher qu'elles ne le devraient. Comment réagir lorsque le syndic laisse filer les dépenses, voire les accentue ?



1 Abaissez les seuils de consultation et de mise en concurrence

Pour éviter que des sociétés peu compétentes ou trop chères interviennent dans votre immeuble, la meilleure solution reste de les choisir soi-même. Pour cela, il faut baisser les seuils des contrats et marchés au-delà desquels la consultation du conseil syndical est requise. Celui-ci est fréquemment situé entre 1 000 et 1 500 € pour les interventions ponctuelles d'entretien et réparations et les travaux urgents. Il peut être abaissé respectivement à 250 et 500 €. Ce qui obligera le syndic à vous soumettre le devis et, le cas échéant, vous permettra de lui demander de trouver moins cher. « Il est essentiel de garder l'œil sur ces interventions, car c'est là que se nichent beaucoup d'abus. En l'absence de contrôle, le syndic a tendance à prendre n'importe quelle entreprise et à n'importe quel prix », estime Claude Pouey, directeur technique à l'ARC. Abaisser le seuil au-delà duquel la mise en concurrence est obligatoire est tout aussi judicieux. Ce seuil est fréquemment situé autour de 2 000 €. Faites-le diminuer au moins de moitié.

2 Soyez vigilant sur la dénomination des travaux

Ne payez pas d'honoraires indus. La gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance est intégrée dans le budget prévisionnel. « Certains gestionnaires peuvent avoir tendance à soumettre des travaux au vote de l'AG pour percevoir des honoraires, alors que ces actions relèvent par principe de l'entretien courant », avertit David Rodrigues,

juriste à l'association Consommation Logement et Cadre de vie (CLCV). Il est vrai que la limite est parfois floue entre les travaux d'entretien courant (pannes, réglages, réparation de casses, etc.) et les travaux d'entretien, de conservation et d'amélioration « autres que ceux de maintenance », comme le précise le décret de 1967 (art. 44). Bien que parfois soumis au vote de l'AG, le changement d'une platine d'interphone par un équipement équivalent, l'élagage d'un arbre ou encore le changement d'une porte vétuste relèvent de la maintenance.

3 Renégociez vous-même les contrats d'entretien

Bien que garant du bon fonctionnement de la copropriété, le syndic va rarement renégocier les contrats d'entretien de lui-même (jardin, ménage, ascenseur). Or, il est impératif de les remettre périodiquement à plat, par exemple tous les cinq ans. Pour cela, il faut tenir un jour un calendrier avec les dates d'échéances et les conditions de renouvellement. En effet, ces contrats sont le plus souvent renouvelables par tacite reconduction. Certaines renégociations peuvent engendrer de vraies économies. Ainsi du contrat de maintenance de l'ascenseur, qui représente près de 80 % du coût d'utilisation de cet équipement. « Alors que, du fait des obligations légales, les ascenseurs ont fait l'objet d'une remise à neuf ces dernières années, pourquoi continuer à payer un contrat de maintenance dit « étendu », plus cher ? », interroge Pierre Olivier, cofondateur de Copro+.

4 Faites une liste d'entreprises

Afin d'éviter les mauvaises surprises, listez les entreprises qui ont déjà effectué des interventions dans votre immeuble et qui vous ont donné satisfaction. Cette liste pourra être diffusée au syndicat, aux membres du conseil syndical et au gardien. En cas d'absence du référent à l'occasion de réparation urgente, le gardien pourra ainsi solliciter des professionnels compétents et dont les tarifs sont raisonnables.

5 Vérifiez l'effectivité des travaux

Les habitués des contrôles des comptes le savent bien, les factures ne prouvent pas toujours la réalité des travaux. Pour parer à cette difficulté, le conseil syndical peut mettre en place un système de contrôle spécifique. Par exemple, en faisant l'acquisition de feuilles autocopiantes colorées (par exemple, bleues, vertes et jaunes, chez Tissot). À chaque intervention, le gardien ou un membre du conseil syndical présent fait remplir un bon d'intervention avec les horaires de travail et le nom du technicien. À l'entreprise la feuille bleue, au syndic la verte et au syndicat, la jaune. Il faudra dès lors exiger de votre syndic qu'il agrafe à chaque facture la feuille bleue relative à l'intervention, que vous pourrez comparer à votre feuille jaune, ce qui validera la réalité de l'intervention. « Le contrôle de ce poste devient alors très facile », souligne Francis Bourriaud, gérant d'ADB Conseils. Si le syndic refuse d'adopter ce système – ou un équivalent –, il ne faudra pas hésiter à refuser de payer les factures dépourvues d'un tel justificatif.