



Comment changer de syndic : l'option du courtier

Rouba Naaman-Beauvais



De nombreuses copropriétés se disent mécontentes de leur syndic. Mais en changer nécessite de se lancer dans de sérieuses recherches pour trouver le candidat idéal. On peut aujourd'hui faire appel à un courtier spécialisé, qui associe chasse au syndic idéal et conseils d'expert. Zoom sur cette solution intéressante.

En 2016, 40% des Français se disaient mécontents de leur syndic, et 42% prévoyaient d'en changer*.

Honoraires trop élevés, pratiques opaques, gestionnaires peu joignables, la liste des griefs est longue. C'est l'une des raisons pour laquelle la loi Alur impose aujourd'hui la mise en concurrence des syndics. Un texte qui doit en théorie redorer le blason des syndics.

En théorie seulement puisque, en pratique, les copropriétés mécontentes changent rarement de syndic. La plupart sont refroidies par **la complexité de la tâche** : il faut, en effet, que le conseil syndical trouve un syndic compétent, moins cher que le précédent, mais aussi plus efficace. Les propriétaires doivent ensuite se mettre d'accord et agir selon un calendrier précis.

Mission impossible ? Le manque d'information des particuliers est en tout cas un frein au bon déroulement de la procédure. Heureusement, un nouveau concept a vu le jour : celui de courtier en syndic. On vous en dit plus sur ce service innovant.

* Selon les chiffres du **Baromètre Baticopro 2016** par l'Observatoire *Maison à part.com*.



Le courtier en syndic, qu'est-ce que c'est ?

Comme pour [les banques](#) ou [les assureurs](#), le principe du courtage s'applique aujourd'hui aux syndicats de copropriété. Une idée qui découle du besoin réel d'intermédiaires entre les particuliers et les syndicats, comme l'a constaté Rachid Laaraj, fondateur de Syneval, entreprise de courtage en syndic.

Propriétaire, il a été chargé par ses voisins de rechercher un nouveau syndic, et s'est lancé dans une étude détaillée des différents prestataires. *"J'ai ensuite été sollicité par des copropriétés voisines pour faire le même travail, et j'ai réalisé qu'il existait une véritable demande pour un tel service"*. Rachid Laaraj lance ainsi Syneval en 2011, et crée un logiciel dédié à la comparaison des contrats de syndic. Son idée : accompagner les copropriétés dans leur démarche, sans pour autant faire pour eux le choix du professionnel chargé de gérer leur immeuble.

Ancien syndic, Francis Bourriaud a, quant à lui, réalisé que les particuliers étaient demandeurs d'information. *"Ils ont souvent l'intuition que quelque chose ne va pas dans la gestion de leur immeuble, et la plupart du temps ils ont raison, mais il leur manque l'expertise"*, nous raconte-t-il. Il crée Syndicalur, dont l'objectif est de trouver le bon syndic pour chaque copropriété, via des audits pointus.

Un courtier en syndic, comment ça marche ?

Première étape : rencontrer le conseil syndical. *"C'est une étape indispensable pour comprendre la copropriété et vérifier sa motivation"*, nous explique Rachid Laaraj. Puis le courtier visite la copropriété et analyse les procès verbaux des dernières assemblées générales, pour commencer son audit.

Les copropriétaires précisent ensuite les critères qu'ils jugent importants chez un syndic : taille de l'entreprise, proximité géographique, accès aux documents de l'immeuble via un serveur en ligne, horaires de l'accueil téléphonique, etc. *"Nous les guidons aussi sur des points auxquels ils ne pensent pas toujours, comme le nombre d'immeubles à la charge de chaque gestionnaire"*, poursuit Rachid Laaraj. Chez Syneval, c'est un logiciel qui préselectionne une dizaine de syndicats, puis en propose 3, à partir d'un comparatif prenant en compte 180 points.

Chez Syndicalur, les syndicats sont également audités. Ils sont choisis sur réputation, et donnent également leur avis au courtier, notamment sur le type de copropriété qu'ils recherchent. *"L'objectif est de trouver le bon syndic pour la bonne copropriété, et vice versa"*, indique Francis Bourriaud.

Pourquoi faire appel à un courtier en syndic ?

On peut souhaiter [changer de syndic](#) pour diverses raisons. *"Dans 70% des cas, les propriétaires souhaitent se débarrasser d'un syndic dont il ont l'impression qu'il n'est pas compétent, précise Francis Bourriaud. Et souvent, leur intuition est bonne"*. Pour les 30% restant, il s'agit de vérifier si les honoraires du syndic en place ne sont pas trop élevés, et de le mettre en concurrence, [comme l'impose la loi Alur](#).

Ne pas se tromper de syndic

Les syndicats sont nombreux, mais ne se valent pas tous. L'ARC relève régulièrement les abus de certains cabinets, aussi bien sur le [compte séparé](#) que sur la gestion plus généralement. Francis Bourriaud lui-même nous avoue tomber parfois sur *"des cas véreux"* lorsqu'il audite les copropriétés. Bref, une expertise est réellement nécessaire pour ne pas tomber sur le mauvais syndic.

Économiser sur les honoraires du syndic

"Je préviens toujours les copropriétaires que je ne leur trouverai pas le meilleur syndic, car il n'existe pas !", plaisante Francis Bourriaud. L'expert insiste sur l'importance de trouver, non pas le syndic le moins cher, mais bien celui dont l'offre est la plus adaptée aux attentes de la copropriété. Il glisse également que, la plupart du temps, lorsque les copropriétés s'adressent directement à un syndic, celui-ci leur propose un tarif 10% supérieur, pour couvrir les éventuelles mauvaises surprises que les propriétaires auraient pu leur cacher au moment de la signature du contrat...



En passant par un courtier, on peut aussi tabler sur une baisse des honoraires du syndic de 30%, soutient Rachid Laaraj. *"Nous expliquons aux particuliers que les honoraires du syndic ne représentent que 10% des charges qu'ils payent. Le bon syndic, c'est celui qui fait tout pour réduire les 90% restants"*, ajoute le courtier.

Profiter des conseils et du suivi d'experts

Loin des comparatifs sur Internet, qui se multiplient, Syneval propose essentiellement un conseil, un accompagnement des copropriétaires dans leur démarche fastidieuse et, donc, parfois décourageante.

Idem pour Syndicalur, qui offre un suivi détaillé. *"J'accompagne les propriétaires avant et après le vote en AG pour le choix du nouveau syndic et, le cas échéant, j'aide à lancer la procédure de révocation du syndic"*, détaille Francis Bourriaud. L'expert garantit même sa prestation pendant trois ans, et propose un autre syndic à la copropriété si celui sélectionné s'avérait défaillant.

Combien ça coûte ?

Le coût dépend de la taille de la copropriété, mais aussi de la complexité de la demande. Syneval estime le nombre d'heures de travail en amont, et propose un devis en conséquence. 80% du montant est payé par le syndic sélectionné par les copropriétaires. Les 20% restants sont dus par la copropriété, une somme qui peut être prise en charge par le syndic, et qui, dans tous les cas, ne dépasse jamais 900 euros, *"de manière à ce que le conseil syndical n'ait pas besoin de convoquer une assemblée exceptionnelle avant de faire appel à nous"*, nous précise Rachid Laaraj.

Les frais de dossier ne dépassent jamais 600 euros chez Syndicalur, et l'audit est gratuit, ce qui permet aux copropriétaires de prendre l'avis de l'expert avant de s'engager dans la démarche.