



ARGENT

COPROPRIÉTÉ

Un nouvel outil pour comparer les tarifs des syndics

Mettre en concurrence son syndic de copropriété pour, éventuellement, en changer peut permettre d'obtenir un meilleur service, et/ou un prix moindre. Cette démarche a été facilitée, ces dernières années, par une série de mesures. Depuis juin 2020, les copropriétaires doivent notamment se prononcer sur différents devis chaque année lors de l'assemblée générale (AG).

Une nouvelle étape vient d'être franchie le 1^{er} janvier avec l'entrée en vigueur d'un arrêté du 30 juillet 2021 : les syndics de copropriété ont désormais l'obligation de joindre à ces propositions de contrat une fiche d'information standardisée qui récapitule leur proposition tarifaire.

L'identification du syndic, la durée du contrat, le nombre de visites prévues dans l'immeuble, le montant du forfait pour la gestion courante, ainsi que toutes les prestations facturées à part doivent y figurer.

« Il s'agit de résumer les grandes lignes de leur contrat sous une forme plus synthétique. Cela va dans le bon sens, tout ce qui apporte une plus grande lisibilité et permet de changer de syndic plus facilement est bienvenu », commente Raphaël Di Meglio, cofondateur de Matera, une plateforme d'aide aux copropriétaires. Cette fiche accompagne le contrat qui est joint à la convocation de l'assemblée générale. Elle doit permettre d'en comprendre les principaux éléments et de faciliter le choix, si plusieurs syndics sont présentés à l'ordre du jour.

Comparer les différentes offres à partir du seul contrat est en

effet complexe, car ce document, obligatoirement fourni dans la convocation d'assemblée, comprend généralement plus de dix pages et n'est pas facile à lire lorsque l'on n'est pas familiarisé avec son jargon.

Jusqu'ici, dans nombre de copropriétés, un copropriétaire ou un membre du conseil syndical (élu en assemblée générale pour aider à la gestion de l'immeuble) se devouait pour élaborer un tableau comparatif de son cru pour faciliter la décision. Mais cela reposait sur le volontariat.

« Cette plus grande transparence des offres va également permettre de limiter les abus tarifaires », se réjouit l'Association des responsables de copropriété (ARC). « Il a toutefois fallu deux ans pour mettre en place cette fiche, car les syndics professionnels ont contribué à retarder ce processus », s'indigne-t-elle.

Un risque d'augmentation

Ce nouvel outil aura-t-il toute l'utilité attendue ? Il y a un obstacle : en pratique, tous les immeubles ne mettent pas en concurrence leur syndic chaque année. Il est en effet possible de voter à l'assemblée générale précédente une résolution dispensant le conseil syndical de mener ce processus. Et, dans tous les cas, aucune sanction n'est prévue s'il ne le fait pas, et l'élection du seul syndic à l'ordre du jour ne remet pas en cause le résultat de l'AG.

Il faut dire que réaliser cette mise en concurrence représente un travail important pour le conseil syndical. D'autant que « comme les syndics professionnels sont de moins en moins inté-

ressés par les petits immeubles, qui ne sont pas rentables, trouver un syndic qui veuille bien gérer l'immeuble relève souvent du parcours du combattant », regrette M. Di Meglio. Résultat, poursuit-il, « les copropriétés restent souvent bloquées avec leur syndic ». Dans ce cas de figure, la fiche synthétique ne règlera pas le problème.

Elle pourrait même avoir pour effet d'augmenter certains tarifs. « Car la fiche standardisée ne prévoit pas, par exemple, que le syndic différencie le tarif horaire entre l'intervention d'un "assistant" et celle d'un "responsable" de copropriété », note Francis Bourriaud, PDG du courtier en syndic Syndicalur.

Or, le coût horaire du premier peut être de 90 euros, contre 110 ou 120 euros pour le second. « Il y a fort à parier que les syndics mettront le prix le plus élevé, quitte à réduire la note si certains clients bien informés leur demandent une ristourne », regrette Mehdi Goyenne, directeur métiers copropriété chez ImmoCity. ■

NATHALIE COULAUD





Changer de syndic, en 3 étapes

1



Réalisation des devis

Environ six mois avant l'assemblée générale (AG) de copropriété, demandez à un ou deux syndicats de venir dans l'immeuble discuter de leurs tarifs. Vérifiez leurs assurances et cartes professionnelles.

2



Inscription à l'ordre du jour

Envoyez les devis au syndic actuel, en demandant leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Par mail si vous êtes au conseil syndical, en recommandé avec accusé de réception sinon.

3



Vote à l'AG

En assemblée, avec l'aide des fiches récapitulant les tarifs proposés, comparez les offres. Attention, le moins cher ne fournit pas toujours les meilleurs services.

