

# Gérer sa copropriété pour réduire les

restations des syndicats baissent qualité et augmentent en prix. L'Etat, nombre de copropriétaires préfèrent de gérer eux-mêmes leur immeuble. S'ils réalisent de belles économies, ils héritent d'une charge de travail importante qu'il vaut mieux éviter avant de tenter l'aventure.

**A**vec trois changements de gestionnaire en 3 ans, un cabinet de syndic qui se restructure constamment et ne gère plus les problèmes de notre immeuble, nous n'avons pas d'autres choix que de faire nous-mêmes le travail », explique Jean-Yves Girard, président du conseil syndical d'une copropriété de 20 lots à Yerres (Essonne). Et nombreuses sont les copropriétés à se retrouver dans cette situation... Mais pourquoi ? Tout d'abord, beaucoup d'immeubles, construits dans les années 1960 et 1970, nécessitent aujourd'hui des travaux complexes d'isolation, d'étanchéité des toitures ou de réfection du chauffage, que les syndicats n'avaient pas eu à assumer jusqu'à présent. Ajoutez à cela la mise aux normes



Il a choisi d'être **syndic bénévole.**



Elle effectue **une partie du travail du syndic.**

# copropriété frais de syndic

des ascenseurs, l'application de nouvelles règles comptables, et une tendance générale à l'augmentation des contentieux.

► **Freiner la gourmandise des syndicats.** La profession de syndic est désormais majoritairement aux mains de grands cabinets tels Foncia, Lamy, Icade... adossés à des groupes financiers (voir le n° 1018 du *Particulier*, p. 44). Leurs gestionnaires, le plus souvent des gens jeunes, assez peu formés, restant rarement en place plus de 2 ou 3 ans, ont, en moyenne, la charge de 1500 lots de copropriétés chacun. Et, inexorablement, la qualité des prestations baisse, au grand dam des copropriétaires et de leurs associations. De plus, ces grands groupes ont tendance à se désengager des copropriétés trop petites ou trop compliquées à gérer, donc pas assez profitables pour eux. Quant aux copropriétés qu'ils conservent en

portefeuille, il faut les rentabiliser, en maintenant un niveau élevé d'honoraires. Devant la multiplication des plaintes qu'elle reçoit concernant les syndicats - plus de 500 par an - la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a demandé au Conseil national de la consommation (CNC), une instance paritaire professionnels-consommateurs, de se pencher sur la transparence tarifaire des prestations de syndicats. C'est-à-dire de clarifier, parmi les tâches du syndic, celles qui relèvent des honoraires dits de gestion courante, facturés forfaitairement par an et par lot, et celles qui peuvent être facturées ponctuellement, en honoraires particuliers. En principe, ces derniers devraient être exceptionnels; mais, dans la pratique, les syndicats les multiplient au point



Il a obtenu de son syndic des **honoraires raisonnables.**

qu'ils représentent parfois le double des honoraires de gestion courante. Après d'âpres discussions, le CNC a fini par établir une liste des tâches de gestion courante, que le syndic ne doit donc pas facturer en plus (voir p. 55). Les copropriétaires pourront s'y référer pour négocier les honoraires avec leur syndic, en les calculant au plus juste. Cependant cette liste n'a pas de valeur obligatoire et « elle laisse une marge d'interprétation telle qu'il est difficile de savoir si elle bénéficiera réellement aux copropriétaires », déplore Bruno Dhont, directeur de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Des points de désaccord notoires subsistent même. Ainsi, les syndics veulent inclure dans la gestion courante uniquement la conservation des archives « actives » (par exemple, le contrat de travail et les fiches de paie du gardien actuel), et pouvoir facturer en plus les archives « dormantes » (les documents concernant les gardiens précédents).

► **La tentation de faire soi-même: attention aux risques.** Confrontés à la fois à des prestations en baisse et à des honoraires en hausse, les copropriétaires ont tendance à faire eux-mêmes le travail: « Notre gestionnaire n'effectue jamais de visites de l'immeuble et si on insiste, nous les payons au

prix fort, en honoraires particuliers. De guerre lasse, nous nous répartissons beaucoup de tâches au sein du conseil syndical et nous nous investissons beaucoup », témoigne Gérard Marcadier, président du conseil syndical d'une copropriété de 250 lots à Créteil (Val-de-Marne). Le cabinet de syndic concerné reconnaît qu'il est plus facile aux membres du conseil syndical d'assurer un suivi quotidien de l'immeuble, puisqu'ils sont sur place en permanence. « Mais, poursuit le gestionnaire, je rappelle régulièrement au conseil syndical de ne pas franchir certaines limites. » En effet, la loi du 10 juillet 1965 prévoit, d'une part (art. 18), que le syndic est seul responsable de sa gestion et ne peut pas se faire substituer; et, d'autre part (art. 21), que le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Le mandat que les copropriétaires donnent à un syndic de gérer leur immeuble est donc indivisible, et ne peut être partagé avec le conseil syndical. Par exemple, un contrat de travaux signé par le président du conseil syndical ou un autre membre serait nul, puisque seul le syndic peut traiter au nom du syndicat des copropriétaires. Et en cas de problèmes, le signataire d'un contrat peut voir sa responsabilité civile engagée. Néanmoins, convaincues que cette voie est prometteuse, l'ARC et l'association Pleurience qui

**“Je pratique la cogestion avant l'heure en accord parfait avec le syndic.”**

Marie-Noëlle Amblès, présidente du conseil syndical

travaux, l'encadrement du gardien, et tout ce qui concerne la vie quotidienne de la copropriété. Elle demande directement les devis aux entreprises et « si l'entrepreneur a besoin d'un ordre de service, je le demande au syndic qui l'envoie », explique-t-elle. Elle n'hésite pas non plus à mettre la main à la pâte: elle fait du jardinage, elle assure des permanences quand le gardien n'est pas là, elle court même après les copropriétaires mauvais payeurs pour leur récla-

échange, les honoraires ont été négociés avec le syndic qui a consenti une baisse de 40 à 50 % des ses honoraires.

■ **Notre avis.** Cette cogestion très poussée fonctionne parce que Marie-Noëlle Amblès et son conseil syndical ont établi une relation de confiance avec le cabinet de syndic. Une interrogation demeure cependant: qu'advient-il le jour où cette présidente de conseil syndical, totalement démissionnaire,

► La copropriété dont Marie-Noëlle Amblès est présidente depuis 1995 comprend 6 immeubles, 218 logements, des espaces verts, un grand parking et un gardien. Avec l'accord du syndic STB Gestion et le conseil

## Guide

Ce que votre syndic ne devrait facturer en honoraires particul

**Le Conseil national de la consommation (CNC) a établi une liste des tâches de « gestion courante », correspondant aux honoraires forfaitaires perçus par le syndic. Voici, dans cette liste, celles qui, au contraire, sont souvent facturées en honoraire de « gestion particulière ». Bien que cette liste n'ait qu'une valeur indicative, utilisez-la auprès de votre syndic pour contester d'éventuels abus de sa part.**

### Assemblée générale annuelle



Avant l'AG

- Élaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
- Réunion du conseil syndical précédant l'AG.
- Établissement de l'ordre du jour.

Pendant l'AG

- Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.
- Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.

Après l'AG

- Envoi et notification du procès-verbal.
- **N. B. Veillez à bien négocier les horaires inclus dans la gestion courante (par exemple de 18 à 22 heures), des honoraires supplémentaires pouvant être facturés si l'AG se prolonge au-delà.**

### Comptabilité

Comptes généraux

Sanitaires	46,22 €
Hors taxe	
1 528 € TVA	+ 18,6 %
+ Total	1 802,27 €

aménagement des honoraires si la copropriété décide de ne pas se doter de ce compte.

**N. B. Les comptes séparés sont généralement facturés jusqu'à 10 € par lot par les syndics alors qu'ils sont, en principe, obligatoires (art. 18 de la loi de 1965).**

Comptes copropriétaires

- Imputation des consommations individuelles d'eau si les compteurs étaient déjà installés lors de la désignation du syndic.

**N. B. Les syndics se font souvent rémunérer pour le relevé des compteurs, sans réel motif puisqu'il est effectué par un prestataire.**

Comptes fournisseurs

- Vérification et paiement des factures.

En fin de mandat

- Remise au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds et de l'état des comptes du syndicat.

### Administration et gestion

Archives



- Conservation et mise à disposition des archives du syndicat des copropriétaires.
- Transmission des archives au syndic successeur.

Entretien et mainte

- Visites périodiques
- Négociation, passage marchés des presta
- Gestion des diagnc
- Tenue du carnet d'
- Appel d'offres, étu
- mise en concurren
- Gestion des travaux
- et de maintenance

**N. B. Négociez les mo**

### Assurances

- Souscription des po
- rances au nom du s



- Déclaration des sinist
- les parties commune
- privatives lorsque le c
- source dans les partie
- Règlement des inde
- bénéficiaires.

### Gestion du personnel

- Recherche de candi
- tiens préalables.



- Établissement du co

groupe les 12 plus gros syndics professionnels en France, ont entrepris de mettre au point un contrat-type par lequel le syndic déléguerait au conseil syndical une partie de ses pouvoirs. Cette délégation serait limitée au suivi des contrats dans le cadre du budget de charges courantes, précise Serge Déglise, président du groupe Oralia et de Pleuence. C'est un début et, forts de cet accord, l'ARC Pleuence projettent de demander au Parlement la modification de la loi de 1965, prévoyant des possibilités de délégation de gestion ou de gestion partagée, que certains appellent aussi cogestion, entre syndic et conseil syndical.

**Alléger le syndic de la partie travaux et suivi des contrats.** Néanmoins, la loi actuelle donne déjà au conseil syndical de larges possibilités de s'impliquer dans la gestion de l'immeuble. Notamment, l'assemblée des copropriétaires peut voter un montant minimum de marchés et de contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter préalablement le conseil. Mais, plus généralement, lorsque le conseil estime que des travaux sont nécessaires, il peut, de sa propre initiative, demander des devis à des entreprises, les recevoir et demander au syndic d'inscrire le vote des travaux à l'ordre du jour de la prochaine AG. Le conseil

peut même se faire assister d'un professionnel, rémunéré à cette fin, tel qu'un architecte ou, pour le chauffage, un ingénieur-thermicien.

Ainsi, dans l'immeuble de Daniel Baulon, président de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC), le conseil syndical assure tout ce qui concerne les travaux et leur suivi. Par exemple, dans cet immeuble de 19 lots datant de 1953, les fenêtres ont été récemment remplacées par des doubles vitrages. C'est Daniel Baulon qui, en tant que président du conseil syndical, en a pris l'initiative, l'a proposé à l'ordre du jour de l'AG et assuré les relations avec les entreprises. Il a fait établir les devis en traitant lui-même avec les entreprises. En revanche, afin de rester dans la légalité, c'est le syndic qui a signé ou signe les ordres de service sur la base de ses indications.

Le conseil syndical peut également s'impliquer dans les contrats de maintenance du chauffage, des extincteurs ou du ménage de l'immeuble. Il peut assurer la consultation et la mise en concurrence des prestataires. Une fois le contrat signé par le syndic avec l'un d'eux, le conseil syndical peut aussi vérifier que le prestataire respecte ses engagements (fréquence, contenu

**« Je fais économiser aux copropriétaires 4 000 € par an. J'y consacre du temps : c'est mon hobby. »**

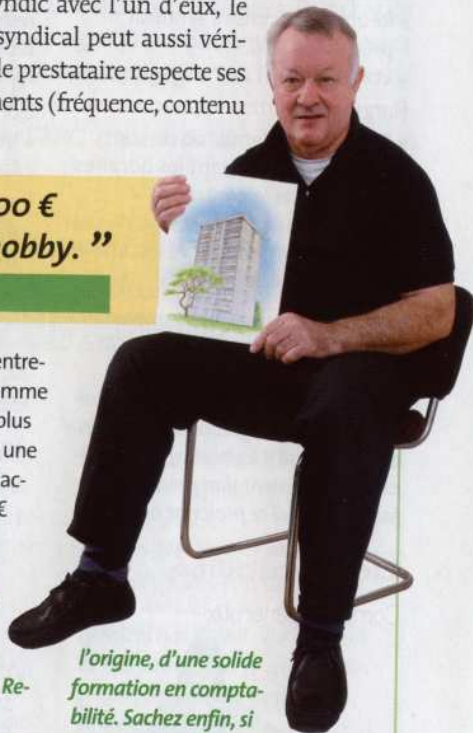
Henri Thiyus, syndic bénévole

Dans cet immeuble de 10 lots de Nogent-sur-Marne (Val-de-Marne), en 1996 une rupture de canalisation et des infiltrations dans la toiture ont révélé les carences du syndic, et obligé le conseil syndical à beaucoup s'investir. Président de ce conseil, Henri Thiyus a alors décidé de devenir syndic bénévole, d'autant plus qu'il s'était rendu compte, en démarchant les syndics, que l'immeuble ne les intéressait guère. Henri Thiyus estime à 4 000 € les honoraires que prendrait un syndic professionnel pour faire son travail. Sans compter qu'il négocie au mieux les

les marchés de travaux ou d'entretien. Il a ainsi remplacé une femme de ménage qui ne respectait plus les termes de son contrat, par une entreprise de nettoyage qui s'acquitte de sa tâche pour 1 600 € par an (au lieu de 7 000 €).

**■ Notre avis.** La réussite de cette expérience souligne aussi qu'elle est viable seulement si le copropriétaire syndic est très disponible. Retraité, Henri Thiyus avoue consacrer la majeure partie de son temps à la gestion de sa copropriété devenue pour lui un véritable

*l'origine, d'une solide formation en comptabilité. Sachez enfin, si vous envisagez ce type de gestion, que les autres copropriétaires ne mesurent pas toujours*



## Gros plan

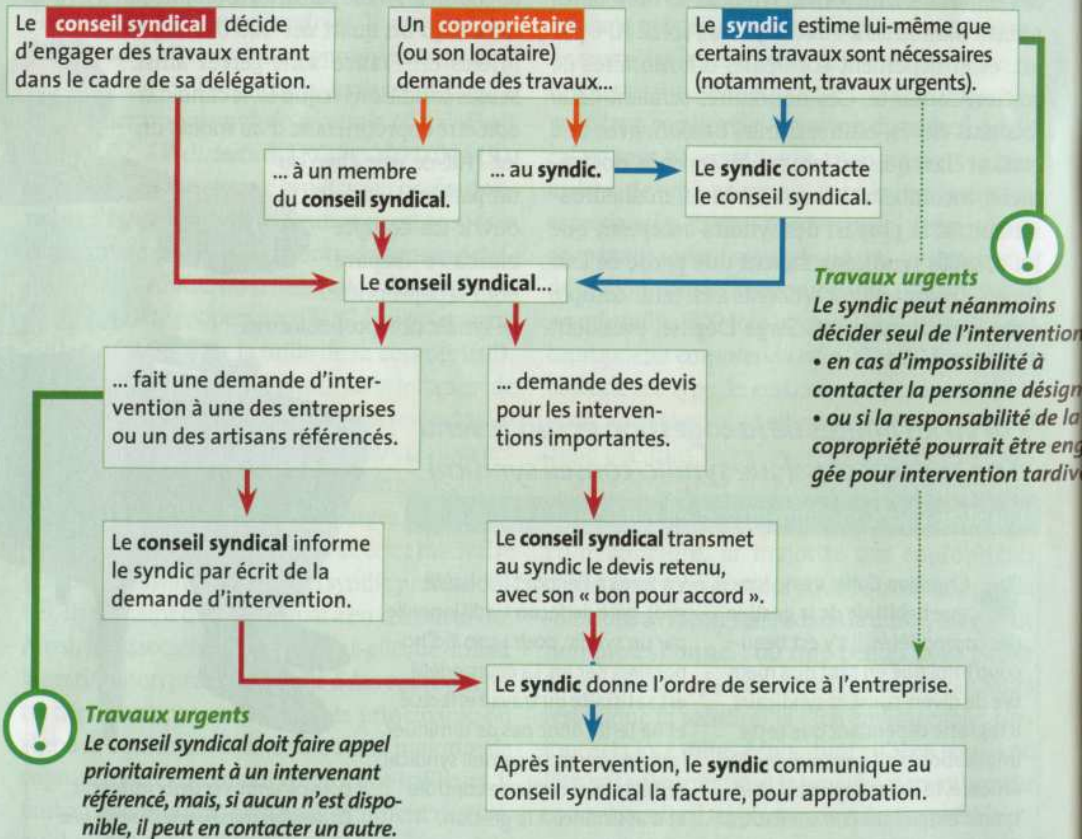
### La délégation de gestion pour les travaux courants

La nouvelle répartition des tâches entre syndic et conseil syndical, à laquelle réfléchissent l'Association des responsables de copropriété (ARC) et un groupement de syndics (voir p. 56) pourrait notamment concerner les travaux entrant dans le cadre du budget de charges courantes (1).

#### Détermination des travaux et des entreprises concernés

Syndic et conseil syndical fixent d'un commun accord les travaux concernés par la délégation, et une liste d'entreprises et d'artisans habilités à intervenir (2), y compris en cas d'urgence. Le conseil syndical indique au syndic le(s)quel(s) de ses membres contacter en cas d'urgence, et comment (indication d'un numéro de téléphone portable, par exemple)

#### Procédure en cas de travaux



#### Litiges éventuels

Si le syndic estime qu'il y a carence du conseil syndical dans la gestion

(1) Par opposition aux travaux qui doivent être préalablement votés par l'assemblée générale, ou être ratifiés a posteriori en cas d'urgence (article 37 du décret du 17 mars 1967).

**Contacts**

- ▶ **ARC** : [www.unarc.as](http://www.unarc.as)
- ▶ **ANCC** : [www.coprop.cooperative.com](http://www.coprop.cooperative.com)
- ▶ **FSCC** : 20 ter rue de B 92400 Courbevoie, 01 47 88 82 64
- ▶ **Conseil national de la consommation** : [www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation](http://www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation)

**Références**

- ▶ **Guide du copropriétaire Particulier**, mars 2000
- ▶ **Copropriété - L'assemblée générale pas à pas**, A mémoire, Le Particulier, septembre 2000

et durée des interventions, notamment). Généralement, les entreprises apprécient ce contact direct, les conseillers syndicaux connaissant mieux les besoins de l'immeuble. Le conseil est également capable de gérer les relations quotidiennes avec les copropriétaires, une tâche que les gestionnaires redoutent particulièrement. Il peut aussi établir l'ordre du jour de l'assemblée générale, au moins dans ses grandes lignes. À la limite, le syndic peut ne conserver à sa charge – outre la signature et la responsabilité de tous les actes engageant la copropriété – que la comptabilité, le paiement des factures, la convocation et la tenue de l'AG. Évidemment, ce partage des tâches n'a d'intérêt pour les copropriétaires que si le syndic en tient compte dans ses honoraires. C'est ce que Daniel Baulon, par exemple, a réussi à obtenir. En échange de l'implication du conseil syndical, les honoraires restent plafonnés à 4 000 € par an, soit 210 € par lot, essentiellement constitués d'honoraires de gestion courante. Ces honoraires seraient deux fois plus élevés, estime Daniel Baulon, avec une gestion classique, où le suivi des travaux, notamment, incomberait au syndic. Mais, malheureusement, si la plupart des syndicats acceptent que les conseils syndicaux fassent une partie de leur travail, ils sont plutôt réticents à en tenir compte dans leurs honoraires. Serge Déglise, président

d'Oralia et de Pleurience, explique de façon peu convaincante, qu'« il n'est pas logique que le syndic diminue ses honoraires, puisqu'il assume l'ensemble des responsabilités, même si le conseil syndical a suivi les travaux. Du moins tant que le régime de délégation de pouvoir n'est pas en place ». Les copropriétés désireuses de s'engager dans cette voie doivent donc s'attendre à de dures négociations. À défaut de décrocher une baisse d'honoraires, il faudra au moins obtenir que le syndic ne les augmente pas pour les exercices suivants.

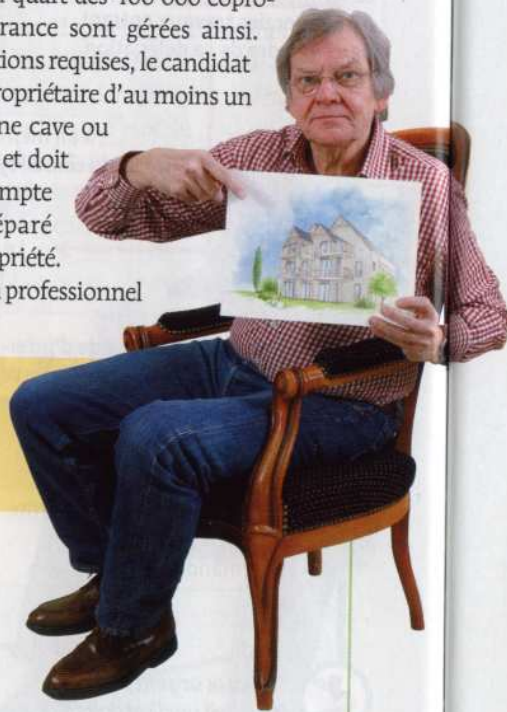
▶ **Se passer complètement de syndic professionnel.** Toutefois, quitte à s'investir dans la gestion d'un immeuble, pourquoi ne pas pousser la logique jusqu'au bout, en se passant totalement de syndic professionnel, et en économisant la totalité de ses honoraires ? La loi de 1965 permet, en effet, de choisir le syndic parmi les copropriétaires. L'ARC estime qu'un quart des 400 000 copropriétés en France sont gérées ainsi. Seules conditions requises, le candidat doit être copropriétaire d'au moins un lot (fût-ce une cave ou un parking), et doit ouvrir un compte bancaire séparé pour la copropriété. Le syndic non professionnel

peut être bénévole, et se faire rembourser ses frais de photocopies, de timbres, d'appels téléphoniques... La copropriété peut aussi décider de lui allouer une indemnité, qui peut être de l'ordre de la moitié de la rémunération d'un syndic professionnel. C'est ce que les associations de copropriétaires conseillent fortement, d'abord par équité, parce que tous les copropriétaires profiteront du travail de l'un d'eux, et surtout parce que gérer une copropriété, même de taille réduite, n'est pas une sinécure. D'ailleurs, constate Bruno Dhont, « après quelques années de syndic non professionnel, un certain nombre de nos adhérents reviennent au syndic professionnel ». Outre la masse de travail, les risques juridiques ne sont pas négligeables : que le syndic soit professionnel ou non, sa responsabilité est la même. Un syndic bénévole dans une copropriété parisienne a ainsi été condamné parce que les poutres en bois de l'immeuble s'étaient effondrées. Il avait été précédemment alerté par les copropriétaires sur le délabrement de l'immeuble, mais avait tardé à convoquer une assemblée générale (CA de Paris du 19.9.02, 19<sup>e</sup> ch. section B RG, n° 2001/04119). D'où la nécessité pour le syndic non professionnel de s'assurer. Une telle assurance est proposée notamment par les associations de copropriétaires, l'ARC, l'ANCC ou la Fédération des syndicats de copropriété coopératifs, FSCC (compter entre 100 et 800 €, selon la taille de la copropriété). Pour les autres copropriétaires, existe le danger de voir le copropriétaire syndic ne pas respecter les règles en matière de comptabilité, faire réaliser des travaux sans l'accord de l'assemblée générale ou encore négliger les appels de charges. Et lorsque les copropriétaires mécontents de cette mauvaise gestion voudront revenir à un syndic professionnel, ils risquent d'avoir du mal à en retrouver un. Aussi, les associations conseillent-elles de limiter la gestion non professionnelle à des copropriétés ne dépassant pas environ 5 lots principaux, où règne la bonne entente, et avec une majorité de copropriétaires occupants plutôt que bailleurs. Il faut aussi que le volontaire soit vraiment motivé, qu'il ait du temps libre et qu'il soit présent la majeure partie de l'année.

▶ **Le syndicat coopératif, pour les grosses copropriétés.** Autre possibilité, moins connue,

mode de gestion, les fonctions et les responsabilités du syndic sont dévolues au président du conseil syndical, élu par les autres membres du conseil. Un vice-président peut également être élu afin de remplacer le président en cas d'empêchement. Ainsi, la désignation et l'éventuelle révocation du syndic ne relèvent plus de l'assemblée des copropriétaires, mais du seul conseil syndical. Le passage au syndicat coopératif peut être décidé, à la majorité de tous les copropriétaires, par l'assemblée générale, qui désignera aussi les personnes chargées de contrôler les comptes : des copropriétaires ou un prestataire extérieur (expert-comptable...). Le président-syndic et les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés, mais peuvent se faire assister de professionnels, dont la rémunération entre dans les charges de copropriété. Les syndicats coopératifs restent rares cependant, car cette forme de gestion convient surtout à une copropriété de grande taille, 200 lots et plus. Or la majorité des copropriétés comprend entre 20 et 40 lots. Autre obstacle : ce type de gestion repose autant sur le syndic-président que sur le conseil syndical. Il faut donc que tous ses membres s'investissent dans la gestion, et aient des compétences comptables, techniques ou juridiques.

Pour conclure, la majorité des copropriétés demeurent trop grandes pour pouvoir adopter la solution, de façon viable dans la durée, du syndic non professionnel ; ou trop petites pour passer au syndicat coopératif. La délégation de pouvoirs reste donc la solution la plus envisageable, surtout si la loi évolue. Mais, quoi qu'il en soit, il ne faut pas se leurrer : seul le travail des membres du conseil syndical, et plus encore de son président, permet de mieux gérer une copropriété pour moins cher. Et d'ailleurs, Jean-Yves Girard, après 5 ans d'exercice de cette responsabilité, s'avoue soulagé de finir son mandat et de raccrocher à la fin de



**“J’ai vu les limites de la cogestion et suis revenu à un rapport classique syndic/conseil syndical”**

Christian Cohrs, membre du conseil syndical

▶ Christian Cohrs a une longue habitude de la gestion des copropriétés, il s'y est beaucoup impliqué en tant que membre de divers conseils syndicaux. Il regrette cependant que cette implication n'ait pas toujours été efficace, le conseil syndical et le syndic empiétant l'un sur l'autre. En outre, estime-t-il, le syndic est souvent plus compétent que le conseil syndical pour lancer des appels d'offres et pour étudier des devis. Aujourd'hui, il habite

un immeuble de 200 lots, il y a 2 ans à Bénodet (Finistère sud), géré de façon traditionnelle par un syndic, pour 1 500 € d'honoraires par an. La copropriété est satisfaite du travail effectué et ne tente donc pas de diminuer les honoraires. Le conseil syndical reste dans son rôle de contrôle et d'assistance à la gestion.

■ **Notre avis.** Pour fonctionner, la cogestion suppose un accord très fort entre conseil syndical et syndic, et ne doit pas, au contraire, être la consé-

pouvoir entre ces deux instances. La gestion traditionnelle reste une bonne solution dans un petit immeuble récent. C'est lorsque les problèmes deviennent plus complexes que l'implication du conseil syndical permet de juguler