



Mai 2018

Alors que le projet de loi Elan envisage de réformer de la loi du 10 juillet 1965

Comment choisir son syndic ? La réponse de Syneval, courtier en syndic

Dans le cadre de la loi ALUR, le conseil syndical a l'obligation de mettre en concurrence tous les 3 ans plusieurs contrats de syndic. Mais, « Comment choisir un bon syndic ? ». Les copropriétaires ont en effet conscience que les problématiques actuelles (rénovation énergétique, responsabilité du syndicat des copropriétaires, gestion immobilière, gestion comptable et administrative, charges de copropriété, audits énergétiques, gestion des fonds travaux...) sont de plus en plus complexes et nécessitent des compétences spécifiques. Syneval, courtier en syndic, livre quelques conseils simples afin de préparer une mise en concurrence efficace qui permettra d'identifier le syndic et le type de contrat qui répondra le mieux aux attentes de la copropriété.

Un syndic adapté au profil de la copropriété

Il est important de spécifier les principales caractéristiques de la résidence, car la gestion ainsi que les prises de décisions seront différentes et requièrent une expertise particulière :

- Est-ce un ensemble important (plus de 100 lots) ?
- La résidence est-elle neuve ?
- Possède-t-elle des spécificités juridiques (présence d'une ASL/AFUL, Immeuble de Grande Hauteur, Etablissement Recevant du Public, Immeuble de bureaux) ?
- Quels sont les principaux chantiers à réaliser sur la résidence (programme de rénovation énergétique, remplacement de la chaufferie, ravalement...)?
- La copropriété souffre-t-elle d'impayés importants (seuil d'alerte de 25% du budget dépassé par exemple) ?
- Le syndicat est-il engagé dans des procédures contentieuses ?

Il faudra alors s'assurer que les syndics sollicités possèdent ces compétences en interne tout en assurant la gestion de base de la résidence à savoir : définir un budget prévisionnel, tenir le carnet d'entretien, assurer l'entretien des parties communes et la gestion courante de la copropriété.

Un syndic ayant la capacité d'intégrer de nouvelles résidences

Lorsqu'un conseil syndical souhaite changer de syndic, les compétences du gestionnaire sont assez rarement remises en cause, c'est en fait sa charge de travail qui apparaît comme démesurée. Il est par conséquent important de s'assurer que le gestionnaire possède un portefeuille équilibré. En Ile-de-France, un gestionnaire gère en moyenne entre 30 et 45 immeubles et environ 1500 lots principaux, il est par conséquent recommandé de ne pas dépasser cette moyenne.

Un syndic ayant les moyens de communiquer avec le conseil syndical

On constate depuis quelques années une amélioration sensible des moyens de communication mis en place par les syndics. Les permanences téléphoniques présentent des plages horaires élargies, alors qu'il n'était pas rare d'avoir des standards ouverts uniquement 2 ou 3 demi-journées par semaine.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Un extranet performant

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les syndicats ont l'obligation de mettre à disposition des copropriétaires un extranet. Mais, il existe une forte disparité dans les contenus : certains se contentent de mettre les procès-verbaux d'assemblée générale alors que d'autres donnent accès à l'ensemble des écritures comptables et des ordres d'intervention tout au long de l'année, facilitant le travail de contrôle du conseil syndical. Il est par conséquent conseillé de demander une démonstration de l'extranet des cabinets sollicités afin d'apprécier leur exhaustivité.

Il convient également de vérifier en amont que le syndic détient bien sa carte professionnelle, délivrée par La Chambre de Commerce et d'Industrie, en se rendant sur le site dédié : <http://www.cci.fr/web/trouver-un-professionnel-de-l-immobilier/accueil>

« Loin d'être anodin, un changement de syndic constitue une étape clé dans la vie d'une copropriété. Il est important de prendre le temps de préparer soigneusement le changement si l'on veut que celui-ci constitue une véritable avancée. » conclut Rachid Laaraj, fondateur de Syneval.

À propos de SYNEVAL

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndicats, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndicats correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.fr

Retrouver en ligne

- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>