



Décembre 2016

Changer de syndic et faire le bon choix

Changer de syndic sans se tromper. La mission est délicate mais pas impossible. A condition de se donner le temps nécessaire et de procéder avec méthode. Ou encore, de se faire épauler par un courtier en syndic.

C'est décidé. Cette année le conseil syndical, en phase avec une majorité de copropriétaires, est résolu à changer de syndic. Le plus difficile reste à venir : il va falloir repérer puis solliciter un certain nombre de syndics, les recevoir, leur poser les bonnes questions, écouter attentivement leurs réponses. Puis comparer leurs offres tant du point de vue qualitatif que du point de vue économique. Un peu de méthode s'impose afin d'établir un comparatif permettant de prendre la bonne décision et de la justifier vis-à-vis des autres copropriétaires. En effet, s'il est légalement possible de proposer plusieurs candidats au vote de l'assemblée générale, il est conseillé de n'en présenter qu'un seul pour faire face au syndic en place : en présence de plusieurs candidats, la dispersion des voix aboutit le plus souvent au maintien du syndic dont les copropriétaires voulaient se séparer.

On distingue trois étapes :

Rencontrer les candidats

S'il est intéressant de rencontrer les candidats potentiels dans leurs cabinets respectifs pour se faire une idée de leur organisation, de leur effectif et de leur mode de fonctionnement, il est indispensable de renouveler la rencontre dans l'immeuble. Une visite qui évitera de surévaluer ou de sous évaluer l'ampleur de la tâche à venir. De son côté, le conseil syndical aura tout intérêt à brosser un tableau réaliste de la copropriété. Et notamment, à ne pas dissimuler les éventuels points négatifs tels que procédures en cours, impayés de charges, travaux reportés d'année en année, etc. Il ne devra pas non plus hésiter à évoquer les raisons motivant la volonté de changer de syndic car s'il s'avère que le professionnel sollicité ne sera pas en mesure de faire mieux que son confrère en place, mieux vaut ne pas retenir sa candidature. Enfin, il faudra obtenir de tous les candidats les réponses aux mêmes questions (voir encadré ci-dessous) afin de pouvoir effectuer un comparatif rigoureux.

Dresser un tableau comparatif

Le conseil syndical aura donc intérêt à dresser un tableau récapitulatif des réponses données par chaque candidat afin de voir quel est celui dont le profil et les pratiques sont au plus près des desiderata de la copropriété. Il devra également demander aux syndics consultés de présenter leur carte professionnelle et une attestation de leur caisse de garantie. Et de leur communiquer les adresses de quelques immeubles déjà



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>



gérés par leur cabinet afin de pouvoir interroger leurs conseillers syndicaux quant à leur degré de satisfaction.

Quant aux montants des honoraires figurant au contrat des candidats, ils devront également être repris dans un tableau comparatif car malgré, l'obligation des contrats dits « tout sauf... » où ne devrait figurer qu'un montant annuel forfaitaire et quelques lignes pour les prestations particulières, les pièges sont encore nombreux : facturation de prestations hors forfait alors qu'elle devrait être incluse, horaires de tenue d'assemblée générale irréalistes, nombre insuffisant de visites de l'immeuble. Sans oublier les honoraires sur travaux : interdiction étant faite aujourd'hui aux syndic de mentionner dans leurs contrats ces honoraires qui doivent être votés au coup par coup en assemblée générale, il faut éviter la mauvaise surprise de dernier moment et se renseigner en amont sur le pourcentage moyen que le syndic propose aux vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Se concerter avant de décider

Comme il est rare que tous les membres du conseil syndical puissent assister à l'ensemble des rendez-vous avec les différents syndic sollicités, il faudra par conséquent prévoir une ou deux réunions pour comparer non seulement les mérites factuels des candidats mais également rendre compte de l'impression qui s'est dégagée lors de chaque rencontre. En effet, une relation satisfaisante ne pourra s'instaurer avec un syndic si la communication ne s'établit pas d'emblée avec les conseillers syndicaux appelés à être ses interlocuteurs principaux. Le conseil syndical devra donc prendre en compte une longue liste de critères avant de se prononcer sur le candidat à retenir. Un choix qu'il devra ensuite justifier auprès des autres copropriétaires afin que la nomination de son candidat se fasse sans heurts lors de l'AG.

Si certains conseils syndicaux tentent de mener à bien cette sélection par leurs propres moyens, un nombre croissant de conseils syndicaux préfèrent avoir recours à un courtier en syndic. Lequel recueillera auprès des professionnels proposés par le conseil syndical, ou qu'il proposera lui-même, toutes les données utiles. Il réalisera une étude comparative des cabinets consultés et des contrats correspondants et la présentera au conseil syndical. Ce qui n'empêchera pas ce dernier de rencontrer chacun des professionnels présélectionnés avant de procéder à l'ultime sélection sachant que ce sont bien les copropriétaires (et non le courtier) qui auront le dernier mot.



**LES PRINCIPALES QUESTIONS A POSER AUX SYNDICS CONSULTES****Historique et organisation du cabinet**

- . Appartenance et historique du cabinet
- . Autres activités exercées (transactions, gestion locative...)
- . Nombre d'immeubles gérés, nombre de lots principaux, taille des immeubles
- . Nombre de lots gérés par gestionnaire
- . Mode de fonctionnement des gestionnaires :
en binôme avec un(e) assistant(e) ?
en trinôme, avec un assistant et un comptable ou la comptabilité est-elle centralisée ?
- . Profil du gestionnaire qui serait, a priori, affecté à la copropriété

Relations avec l'ensemble des copropriétaires

- . Horaires de permanence téléphonique
- . Délai maximum de réponse (ou d'accusé de réception) à une demande formulée
- . Contenu de l'extranet de copropriété
- . Procédure de recouvrement des impayés

Relations avec le conseil syndical

- . Mode de communication :
Comment ? Privilégier les courriels, le téléphone, pour les problèmes techniques, prendre systématiquement des photos...
Avec qui ? le président du CS seul, avec tous les membres du CS, chacun se saisissant d'un ou plusieurs dossiers...
- . Nombre annuel de visites de l'immeuble à prévoir
- . Nombre annuel de réunions de conseil syndical à prévoir avec la présence du syndic
- . Possibilité de contrôler les comptes tous les trimestres ou semestres (il est plus facile de repérer et de corriger les erreurs lorsque les contrôles sont pluriannuels)

Relations avec les prestataires

- . Comment sont effectuées les consultations des entreprises (hors travaux avec maîtrise d'œuvre) ?
Cahier des charges établi par le syndic, par le CS, en collaboration ?
Qui reçoit les entreprises lorsqu'elles se rendent dans l'immeuble pour établir un devis ou exécuter des travaux ?
- . Le CS et d'autres copropriétaires peuvent-ils proposer des devis ?
- . Qui donne le « bon à payer » une fois les travaux exécutés (hors gros travaux avec PV de réception) ?
- . Quelle est la fréquence de renégociation des contrats en cours ?
- . Quel est le délai maximum de règlement des factures fournisseurs ?



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**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 syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

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



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>