



Septembre 2016

Pourquoi changer de syndic ?

Changer de syndic... une aspiration partagée par nombre de copropriétaires qui se plaignent du leur. Cependant, s'il existe des raisons fondées de se séparer d'un syndic, d'autres sont moins pertinentes : la situation peut être irrémédiable et le changement s'imposer, mais des solutions moins radicales peuvent être mises en œuvre. A condition de savoir évaluer objectivement les atouts et les faiblesses du professionnel concerné.

Des prestations jugées peu satisfaisantes par les copropriétaires en général et par les conseillers syndicaux en particulier... Telle est la raison la plus fréquente d'envisager un changement de syndic. Le reproche le plus souvent formulé est le défaut de réactivité du professionnel : petits problèmes techniques non résolus, travaux votés en AG non exécutés dans les délais fixés, mauvais payeurs non relancés, fournisseurs payés avec retard, convocation d'AG hors délai... Des travers souvent liés au turnover rapide des gestionnaires. Lequel induit des changements d'interlocuteurs fréquents et par conséquent, des défauts de compréhension et une bonne dose d'énergie dépensée à chaque changement. Il faut, chaque fois, effectuer une visite guidée complète de l'immeuble et tout réexpliquer. Ce qui prend du temps et ralentit encore le traitement des dossiers. A noter que ce turnover accéléré des gestionnaires s'observe plus souvent dans les grands groupes que chez les syndics indépendants.

L'inflation rapide des charges de copropriété peut aussi être une cause de remise en question du syndic. Si l'on ne peut éviter la hausse de certaines charges comme les impôts locaux ou le prix de l'eau, d'autres peuvent être maîtrisées pour peu que le syndic se donne la peine de reprendre un par un les contrats liant le syndicat à ses prestataires (assureur, entreprise de nettoyage, chauffagiste, ascensoriste...) et de les mettre à plat – certaines prestations sont parfois superflues, en doublon ou surdimensionnées – puis de les remettre en concurrence. Peu de syndics ont une démarche systématique en la matière. Si un cabinet est négligent à cet égard, ce n'est pas forcément une raison pour se séparer de lui. Il convient alors de lui demander de ramener les charges à un niveau plus acceptable. Il arrive que certains copropriétaires estiment leurs charges trop élevées alors qu'elles se situent dans la bonne moyenne et vice-versa...

Priorité à la négociation

Des honoraires de gestion jugés trop élevés peuvent également amener les copropriétaires à envisager de se séparer de leur syndic. Dans ce cas, il faut revenir à la question initiale : «Sommes-nous satisfaits des prestations de notre syndic ? ». Si la réponse est négative, il est manifeste qu'une mise en concurrence s'impose. Mais si la réponse est oui, sachant que les professionnels réellement compétents et investis ne sont pas légion, mieux vaut tenter de renégocier ses tarifs. Le conseil syndical aura intérêt à lui demander un rendez-vous pour lui exposer posément la situation. Si les arguments sont fondés, le professionnel a lui-même tout intérêt à conserver une copropriété qu'il connaît bien, et sera sûrement enclin à faire un effort. Il faut penser à négocier non seulement les honoraires de base, mais préparer également le vote des honoraires sur travaux en AG. Sur ce point, la loi interdit au syndic de mentionner le moindre chiffre dans le contrat qu'il soumet à l'approbation des copropriétaires.



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>



Autre cas. Lors de travaux lourds avec financements complexes, procédures judiciaires avec de gros enjeux à la clé... la copropriété peut estimer que le syndic en place n'a pas les compétences techniques, économiques ou juridiques pour gérer ces situations. Deux éventualités peuvent alors se présenter : si le cabinet dispose d'un effectif de plusieurs gestionnaires dont l'un au moins semble avoir la carrure nécessaire, il est possible de demander à changer de gestionnaire. Sinon, il faudra envisager un changement de cabinet.

Assurer la mise en concurrence du syndic désigné par le promoteur

Dernier cas où la question du changement de syndic peut se poser : celui des immeubles neufs. Le premier syndic étant généralement désigné par le promoteur, le risque de conflit d'intérêts n'est pas négligeable. Lié au promoteur, le syndic peut se montrer réticent à actionner les garanties (garantie décennale, garantie biennale, garantie de parfait achèvement) dont bénéficient les copropriétaires lorsqu'ils se trouvent en présence de malfaçons. L'exemple-type est celui d'un défaut d'étanchéité entraînant des infiltrations : si le syndic invoque de multiples raisons pour ne pas faire avancer le dossier de travaux de remise en état ou d'indemnisation, on peut douter de l'indépendance de ce dernier... « *Conscients de ce risque, certains acquéreurs de lots dans un immeuble neuf nous sollicitent avant même la tenue de la première AG afin d'être à même de proposer un autre syndic que celui présenté par le promoteur* » confie Rachid Laaraj fondateur de Syneval. Une mise en concurrence qui, bien que rendue obligatoire par la loi, s'avère parfois difficile à mettre en œuvre. C'est pourquoi il existe des forums créés à l'initiative de ces acquéreurs afin que même ceux non encore installés dans l'immeuble et les propriétaires bailleurs puissent se faire connaître et communiquer entre eux.

Loin d'être anodin, un changement de syndic constitue une étape clé dans la vie d'une copropriété. Si le conseil syndical estime qu'il est possible de faire évoluer favorablement la situation avec le syndic en place, il ne faut pas hésiter à lui donner sa chance tout en lui fixant des délais pour redresser la barre. Dans les cas où la situation est irrémédiablement compromise, il est important de prendre le temps de préparer soigneusement le changement si l'on veut que celui-ci constitue une véritable avancée.

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 02

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