Parole d'Expert

LE SYNDIC : UNE ACTIVITÉ À PART

Parfois confondu avec la gestion locative, le syndic est une activité immobilière totalement différente qui s'occupe exclusivement de la gestion des espaces communs des copropriétés. Pour connaître précisément cette activité, Logic Immo a interrogé Benjamin Georges, gérant de l'Immobilière Georges à Forest.

BENJAMIN **GEORGES**
Immobilière Georges (Forest)

L.I. Pourquoi faire gérer une copropriété par un syndic ?
La gestion et l'entretien d'un immeuble demandent des connaissances juridiques, techniques et comptables, mais parfois aussi de savoir gérer du personnel, tels un concierge ou un employé d'immeuble.

Outre l'accomplissement de ces tâches, le syndic est chargé de convoquer les Assemblées Générales (AG) et extraordinaires, de rédiger les procès-verbaux, de transmettre les décomptes de charges et de poursuivre les éventuels débiteurs de la copropriété.

Si ces tâches peuvent sembler accessibles à l'un ou l'autre habitant de petite copropriété, il est aisé de comprendre qu'on peut vite se sentir dépassé dans des copropriétés présentant de multiples lots, sans parler des problèmes qui peuvent survenir.

Ainsi, recourir aux services d'un professionnel peut considérablement alléger les responsabilités et les tâches des copropriétaires, et ce, pour un moindre coût. Comme le dit la maxime : « la tranquillité n'a pas de prix » ...

L.I. Quels sont les modalités de conclusion du mandat de syndic ?
Tout dépend du contexte dans lequel se situe la copropriété. En effet, deux cas se dégagent habituellement.

Tout d'abord, la copropriété n'est pas gérée par un syndic. La décision de confier sa gestion à un professionnel se fait à la majorité lors d'une l'Assemblée Générale. À la suite de la nomination du syndic, un contrat écrit régissant les relations entre les parties devra être signé, et ce dernier ne pourra excéder une durée de trois ans, mais peut être renouvelé.

Si l'Assemblée Générale a le pouvoir de nommer un syndic, elle a également la possibilité de le révoquer, ce qui nous amène au second cas, à savoir une association de copropriétaires souhaitant changer de syndic.

Comme précisé ci-dessus, il peut être mis fin au contrat de syndic à tout moment sur simple décision d'une Assemblée Générale ou extraordinaire, mais pas n'importe comment ! Il est donc préférable de se référer aux conditions reprises dans le contrat, et notamment en ce qui concerne les indemnités. Si la révocation se fait en fin de contrat, ce ne sera évidemment pas le cas.

Après avoir révoqué le syndic actuel, les copropriétaires pourront alors choisir et désigner un nouveau syndic.

L.I. Quels sont les honoraires et que représentent-ils ?
Les honoraires et leur constitution peuvent énormément varier d'un syndic à l'autre, mais ils doivent être repris dans le contrat auquel il faut donc être particulièrement attentif.

On peut cependant dire que, généralement, la rémunération se compose de prestations « ordinaires » et « extraordinaires ».

La rémunération de base du syndic, qui comprend la gestion courante de l'immeuble (convocation des AG, réalisation des décomptes de charges, etc.) est un montant forfaitaire fixe dépendant du nombre de lots dans l'immeuble.

Tandis que les prestations non habituelles, comme par exemple la gestion des dossiers sinistres ou la convocation des Assemblées Générales extraordinaires, représentent une rémunération complémentaire qui peut ne pas concerner l'ensemble des copropriétaires et qui vient en sus de la rémunération de base du syndic.

L.I. Concrètement, combien peut objectivement demander un syndic comme forfait de base ?
On parle généralement d'un montant compris entre 15 et 30 euros par lot et dépendant du nombre de lots, c'est-à-dire que le prix de base forfaitaire est inversément proportionnel au nombre de lots.

L.I. Quel type de problème rencontre-t-on fréquemment dans une copropriété ?
La situation la plus fréquemment rencontrée est sans doute le cas du copropriétaire qui est en défaut de paiement de charges. Dans certains cas, il s'agit de nouveaux copropriétaires qui ont été mal renseignés par leur notaire sur le fonctionnement d'une copropriété et le principe d'appels provisionnels, de fonds de roulement et de réserve. Pour ceux-là, un simple rappel et/ou une explication suffit à régulariser la situation. Toutefois, pour les autres copropriétaires défaillants, il est utile de s'adjoindre les services d'un syndic professionnel qui pourra avoir une gestion courante de la comptabilité. Cela implique de lancer les appels de fonds en temps et en heure, de suivre les échéances et au besoin d'envoyer les rappels.

Il ne faut pas oublier que la copropriété avance les fonds nécessaires au paiement des factures par le biais du fonds de roulement, et que s'il n'y a pas un suivi efficace des paiements des copropriétaires, cela peut mettre à mal la trésorerie de la copropriété.

C'est une des raisons pour lesquelles la nouvelle loi sur la copropriété, qui sera d'application à partir du 1er janvier 2019, a prévu que la copropriété devienne un créancier privilégié dans le cas d'une procédure de recouvrement de charges. En effet, par le passé, les créanciers privilégiés passaient avant la copropriété qui, bien souvent, ne récupérait pas le montant de la dette. Cette dette passait alors en pertes et profits, et était divisée entre copropriétaires pour sa prise en charge.

| Par Stephan Debusschere

LES POINTS IMPORTANTS

- La gestion et l'entretien d'un immeuble demandent des connaissances juridiques, techniques et comptables, mais parfois aussi de gestion de personnel
- Si les tâches peuvent sembler accessibles dans le cas d'une petite copropriété, ce sera beaucoup moins le cas dans de grandes copropriétés, sans parler des problèmes éventuels
- Le recours aux services d'un professionnel peut donc considérablement alléger les responsabilités et les tâches des copropriétaires, et ce, pour un moindre coût.
- La décision de confier sa gestion à un professionnel se fait à la majorité lors d'une l'Assemblée Générale. Le contrat est limité à 3 ans, et peut être reconduit.
- La rémunération du syndic se compose de prestations dites « ordinaires » et de prestations « extraordinaires ». Le forfait de base est généralement un montant compris entre 15 et 30 euros par lot et dépendant du nombre de lots
- La copropriété avance les fonds nécessaires au paiement des factures par le biais du fonds de roulement. Un mauvais suivi des paiements des copropriétaires peut donc mettre à mal la trésorerie de la copropriété
- A partir du 1er janvier 2019, la copropriété deviendra un créancier privilégié dans le cas d'une procédure de recouvrement de charges

552-paroledexpert.indd Toutes les pages
3/07/2018 10:28:06