





ANNEXES

VOS QUESTIONS POUR ALLER PLUS LOIN

Les charges de copropriété se situent plus largement dans un contexte d'évolution législative et réglementaire. Le contrat type de syndic, l'immatriculation obligatoire des immeubles, les startups qui se développent dans ce domaine sont en passe de modifier le paysage de la copropriété. De plus, une réforme d'envergure est envisagée et pourrait voir le jour en 2018. Le conseil syndical, qui joue déjà un rôle central dans le contrôle du travail du syndic et dans l'évolution des charges, pourrait sortir renforcé de cette réforme. Voici des réponses aux questions que vous pouvez vous poser sur ces thématiques variées.



■ Cela sert-il de s'investir dans l'immeuble pour faire diminuer les charges de copropriété ?

QCP: Impossible de faire baisser les charges sans s'investir un tant soit peu dans l'immeuble. Mais il y a plusieurs manières de le faire. Vous pouvez, ce qui sera le plus efficace, vous faire élire au conseil syndical de l'immeuble. Cet organe est élu chaque année en assemblée générale des copropriétaires. Il assiste le syndic, contrôle sa gestion et émet un avis, selon ce que prévoit l'article 21 de la loi de 1965. Le conseil syndical est donc important pour gérer les charges. Son rôle est de contrôler l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Mais aussi, à tout moment, de demander au syndic d'accéder aux documents concernant la copropriété (factures, registres, etc.) et obtenir des copies. Dans une démarche de baisse des charges, être membre du conseil syndical permet de récupérer ces documents et de les analyser.

Un simple copropriétaire aura moins de latitude d'action et ne pourra pas obtenir les mêmes éléments avec la même facilité. Il lui est néanmoins possible de s'investir en « épiluchant » les documents transmis par le syndic lors de l'assemblée générale de copropriété. Il a également la possibilité de prendre contact avec un membre du conseil syndical de manière officieuse et de lui proposer son aide.

■ Faut-il être un spécialiste pour être à même de contrôler les comptes de la copropriété ?

QCP: En principe, il n'est pas nécessaire d'être spécialiste. Les conseillers syndicaux sont des copropriétaires choisis au sein de l'immeuble, ils sont bénévoles et n'ont pas suivi de formation particulière. En scrutant la liste des dépenses de la copropriété transmise lors de l'assemblée des copropriétaires,

il est déjà possible de se faire une idée assez juste des comptes de la copropriété. Cette liste, qui reprend toutes les dépenses, est très facile à comprendre. Les tableaux de synthèse sont, quant à eux, plus complexes à analyser et nécessitent une lecture plus attentive ou une formation plus pointue. Mais si, parmi les copropriétaires, certains sont férus dans ce domaine, ne vous privez pas de leur analyse. En effet, ils peuvent vous communiquer des informations très intéressantes, permettant de jauger de la santé financière de l'immeuble. Pour les copropriétés plus importantes ou bien lorsqu'il y a des impayés, cet examen est particulièrement utile, car il permet de dégager des solutions.

Une analyse permet, par exemple, de révéler si la dette est le fait d'un grand nombre de copropriétaires ou d'un seul gros débiteur. La façon de recouvrer les fonds sera alors différente.

■ Qui doit surveiller les impayés ?

QCP: Le syndic est seul compétent pour recouvrer les charges de copropriété, mais le rôle du conseil syndical est de suivre l'état des impayés. En effet, si les mauvais payeurs se multiplient et que le syndic ne suit pas suffisamment la situation, ce qui est fréquemment le cas, l'équilibre budgétaire de l'immeuble peut être rapidement mis en péril. Le conseil syndical doit donc faire le point sur la situation de façon régulière, feuille de présence en main, de façon à pointer tous les copropriétaires. Ce suivi passe par la consultation des documents comptables, la balance générale des copropriétaires et les extraits de comptes individuels des débiteurs. Ce travail doit être réalisé tous les trimestres, de façon à ne pas laisser les situations problématiques s'installer. Et c'est aussi le conseil syndical qui doit suivre le



contentieux. En effet, même si c'est au syndic de mettre en place les moyens de recouvrer les fonds, c'est généralement au conseil syndical de décider s'il faut mener une action plus musclée et s'il est temps de mettre en place, avec l'aide du syndic, un protocole de recouvrement envers les débiteurs.

■ ■ Un conseiller syndical peut-il engager une dépense sans accord de l'assemblée ?

QCP: En principe, non, le conseil syndical n'a d'ailleurs pas de moyen d'engager une dépense. En effet, il n'a pas d'autorisation de signature sur les chèques de l'immeuble, par exemple. Si la dépense est réalisée, c'est que le syndic l'a validée et qu'il a payé la facture. En revanche, le conseil syndical a une certaine latitude pour s'entourer de professionnels qui lui sont utiles, que ce soient des avocats, des huissiers ou encore des architectes, par exemple. Dans ce cas, ces professionnels envoient une facture au syndic, qui la règle au nom du syndicat des copropriétaires. La dépense est ensuite approuvée lors de l'assemblée générale suivante, qui valide les comptes. Si les copropriétaires estiment que la dépense était injustifiée, c'est vers le syndic qu'il leur faudra se tourner pour obtenir réparation. Ce sera l'assurance responsabilité civile du syndic qui pourra entrer en jeu.

■ ■ Les conseillers syndicaux doivent-ils souscrire une assurance responsabilité civile ?

QCP: Il est recommandé aux membres du conseil syndical de souscrire cette assurance. Elle est souvent automatiquement souscrite si le conseil syndical adhère à une association de défense des copropriétaires. En cas d'erreur dans leur mission, les conseillers syndicaux peuvent voir leur responsabilité

civile engagée. On peut leur reprocher, par exemple, une absence de contrôle de la gestion du syndic, une entente avec un artisan... Mais, en général, les tribunaux sont plutôt cléments car ils considèrent que des conseillers syndicaux ne sont pas des professionnels rémunérés et peuvent donc commettre des erreurs. Si vous êtes conseiller syndical et que vous ne souhaitez pas adhérer à une association de défense des copropriétaires, voyez si votre assurance habitation vous couvre dans ce domaine.

■ ■ Quelle est la durée du mandat du conseil syndical ?

QCP: La durée maximale est en principe de trois ans, comme pour le syndic. Mais le règlement peut prévoir une durée plus courte et leurs fonctions cessent alors automatiquement à l'expiration de la durée prévue. Si l'assemblée ne fixe pas de durée au mandat des conseillers, ils exercent leurs fonctions pendant trois ans au maximum, mais peuvent être révoqués à tout moment. Les membres du conseil syndical ont aussi la liberté de quitter leurs fonctions lorsqu'ils le souhaitent.

■ ■ Un gardien d'immeuble peut-il être membre du conseil syndical ?

QCP: S'il est copropriétaire, le gardien pourrait, en théorie, être membre du conseil syndical, mais il est considéré comme étant sous l'autorité du syndic. Il est donc son préposé. De fait, il est inéligible, selon les dispositions de l'article 21 de la loi de 1965. Mieux vaut d'ailleurs ne pas mélanger les choses. Mais il a été jugé par le tribunal de grande instance (TGI) de Versailles que le conjoint du gardien pouvait être membre du conseil s'il est copropriétaire. Néanmoins, le problème n'a pas été porté en cassation et la jurisprudence n'est donc pas très établie sur ce point.



© BY/Plainpicture

■ **Peut-on se passer de conseil syndical dans une copropriété ?**

QCP : Cela n'est pas conseillé mais, dans les petits immeubles, cela arrive parfois. Dans ce cas, il faut que l'assemblée décide par vote de se passer de conseil syndical à la majorité de l'article 26. Si, par la suite, les copropriétaires changent d'avis, ils peuvent créer un conseil syndical à la majorité de l'article 25.

■ **La façon de calculer les charges de copropriété peut-elle être modifiée par la réglementation ?**

QCP : Il est possible que la réglementation change en partie sur les charges et notamment sur la façon de voter les travaux. En effet, dans le projet de loi « droit à l'erreur et à la simplification » envisagé par le gouvernement mais qui n'est pas encore examiné par le Parlement, une réforme de la copropriété est envisagée. Le gouvernement serait habilité par ordonnance, comme pour la loi travail, à modifier le droit de la copropriété. Il s'agirait, dans les copropriétés comprenant plus d'un certain nombre de lots, de remplacer le conseil syndical par un conseil d'administration doté de pouvoirs élargis, qui aurait latitude à commander des travaux. Le rôle de l'assemblée générale dans le vote des travaux pourrait donc

évoluer au même titre que celui du conseil syndical. Le but serait d'accélérer la rénovation énergétique des copropriétés qui est actuellement très lente. Les associations de copropriétaires, inquiètes de cette évolution, n'ont cependant pas dit leur dernier mot à ce sujet.

■ **Syndic : faut-il plutôt choisir un petit cabinet ou un grand groupe ?**

QCP : Les grands groupes comme Foncia ou Nexity gèrent plus de la moitié des lots de copropriété, ce qui signifie que trouver un petit cabinet indépendant n'est pas toujours chose aisée. Quoi qu'il en soit, la qualité de service dépend davantage du gestionnaire que du groupe auquel il appartient. Il faut donc que celui-ci vous convienne et ne change pas trop souvent. Au niveau du tarif, comme tout est négociable par la copropriété, cela dépend du contrat que cette dernière va mettre en place. La taille du syndic n'est donc pas primordiale pour le prix. En revanche, concernant le respect de la réglementation et notamment du contrat type de syndic, les grands groupes sont plus facilement surveillés au niveau national et ont donc moins tendance que les petits groupes à être en infraction. Même si cela ne signifie pas qu'ils n'en commettent aucune.



■ Quels sont les abus du syndic qui pèsent le plus lourd dans le budget des copropriétaires ?

QCP : À l'occasion du passage au contrat type en 2015, le forfait a beaucoup augmenté ces dernières années. Il est vrai que certaines tâches étaient facturées en plus auparavant et ont été depuis intégrées dans le forfait, comme les photocopies. Il faut donc regarder précisément ce qui a changé entre l'ancien et le nouveau contrat, pour négocier le forfait à la baisse. Il convient aussi de vérifier que vous avez bien le contrat type. Une étude du courtier en syndic Syneval, menée sur 450 contrats depuis le début de l'année, montre que 55 % des contrats correspondent effectivement au contrat type, 39 % conservent la trame mais ajoutent ou enlèvent des prestations - ce qui est interdit - et 6 % ne respectent pas du tout la réglementation. Les autres abus du syndic qui peuvent à la longue coûter cher sont les photocopies, payantes en plus, ou la facturation du « pré-état daté ».

En cas de vente d'un appartement en effet, le notaire fournit à l'acheteur un « état daté » indiquant le montant des charges courantes et des éventuels travaux qu'il devra assumer. Or, ce document, souvent fourni très en amont de la vente, doit être actualisé au moment de la signature définitive. Certains syndics facturent donc des pré-états datés en plus du document officiel. C'est interdit !

■ Internet change-t-il la gestion de la copropriété et réduit-il les coûts ?

QCP : Internet n'a pas réduit les coûts car les charges ont augmenté, mais il a changé la façon de gérer un immeuble : la plupart des relations entre les syndics et les copropriétaires se fait par mail. Et les syndics se plaignent d'ailleurs de l'avalanche de messages.

De leur côté, les copropriétaires ne comprennent pas pourquoi leur mail ne reçoit pas de réponse immédiate de la part du syndic.

Petit à petit, Internet change aussi les services proposés. Des startups lancées en ligne proposent divers services aux copropriétés. Ainsi, il peut s'agir de diminuer ses charges de copropriété (www.meilleurecopro.com), d'être accompagné dans les travaux (www.baticopro.com) ou encore des courtiers en syndic permettant de trouver le meilleur syndic : www.syndicalur.fr ou www.syneval.fr. Pour autant, Internet fera peut-être ultérieurement baisser les coûts si les services proposés permettent aux copropriétaires d'être mieux avertis et donc plus avisés.

■ L'immatriculation de la copropriété coûte-t-elle cher ?

QCP : Le registre d'immatriculation des copropriétés est tenu par l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). Il est en ligne depuis le 1^{er} novembre 2016 et a pour objectif de mieux faire connaître le parc de copropriétés, ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état, de permettre aux pouvoirs publics de comprendre plus facilement les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir dès les premières difficultés. Il doit aussi sécuriser les démarches des syndics et des copropriétaires, en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés. Les syndics facturent souvent l'immatriculation entre 500 et 600 €, ce qui, pour un petit immeuble, peut sembler beaucoup. Vérifiez qu'une fois l'immatriculation initiale réalisée, les mises à jour annuelles soient incluses dans le forfait et non pas à payer en plus. Comme l'immatriculation est progressive, regardez ce qui est indiqué dans le contrat de votre syndic.