



Passez-vous de syndic

Faites comme de nombreux copropriétaires, assumez vous-même la gestion de votre immeuble. Vous en tirerez un véritable avantage financier !

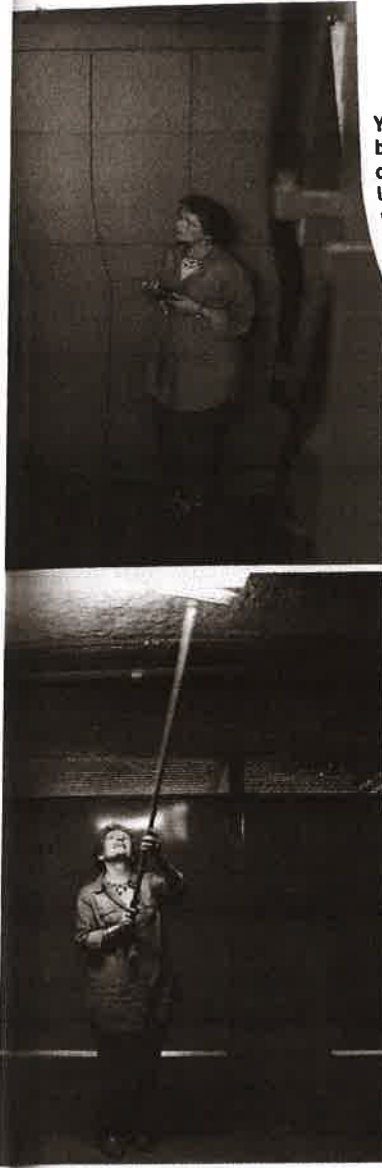
Syndic bénévole ? Ce n'est pas a priori le bénévolat le plus attrayant, ni le plus gratifiant ! Pourtant, il ne manque pas d'intérêt et, surtout, entraîne des économies importantes sur les charges de copropriété. La loi du 16 mars 1967 prévoit

que tout copropriétaire – détenteur ne serait-ce que d'une simple cave – peut prendre en charge la gestion de la copropriété, à la place du syndic professionnel. Aucune statistique ne permet de connaître précisément le nombre de bénévoles parmi les 560 000 copropriétés recensées par l'Insee en 2006. Mais, une chose est sûre, cette activité prend de l'ampleur. « *Ce n'est plus seulement l'affaire des seniors. De plus en plus de trentenaires deviennent syndics bénévoles* », observe Albin Philips, consultant au-

Christophe Boultze

IMMOBILIER

Enquête : Marie-Dominique Dubois



Yvette s'occupe bénévolement d'une copropriété de six logements. Son activité est rythmée, entre autres, par les appels trimestriels de charges et le paiement des factures des prestataires.

faute d'avoir été remis en concurrence, sont trop cher payés. Si passer par un syndic bénévole permet d'être autonome dans la gestion de la copropriété et de réaliser ainsi d'importantes économies (voir exemples ci-contre), l'exercice n'est pas toujours possible. Le bénévolat s'adresse en priorité aux petites copropriétés, de deux à vingt lots. Or, « plus de 30 % des copropriétés présentent moins de dix lots », glisse Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). Au-delà d'une vingtaine de copropriétaires, la mission est difficilement compatible avec une activité professionnelle. De plus, il est préférable de ne pas vous porter candidat si la copropriété croule sous les dettes. Mieux vaut que vos copropriétaires soient de bons payeurs. Il est aussi conseillé, avant de se lancer, d'avoir été membre actif d'un conseil syndical, de préférence celui de la copropriété que vous comptez gérer. Enfin, assurez-vous de la bonne entente entre copropriétaires. Une fois ces conditions réunies, vous pouvez tenter votre chance.

Une élection à la majorité des voix

L'élection du syndic bénévole s'effectue le jour de l'assemblée générale annuelle dans les mêmes conditions que celle d'un syndic professionnel, c'est-à-dire à la majorité des voix, absents compris. A noter que le syndic bénévole peut demander une rémunération... symbolique. « S'il en fait la demande, le montant doit être fixé lors de l'assemblée générale. En général, cela ne pose aucun problème auprès des copropriétaires », souligne Emilie Allain, présidente de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC). Cette ►►►

près de l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Il faut dire que les raisons pour se détourner des professionnels du secteur ne manquent pas. A commencer par leurs honoraires exorbitants pour les petites copropriétés : de 3 000 à 8 000 euros annuels. Mais aussi parfois les facturations abusives de prestations particulières, l'opacité des comptes ou encore le manque de réactivité. A cela, il faut ajouter l'augmentation constante des charges de copropriété, de près de 20 % entre 2007 et 2011 selon l'ARC. Certes, des postes de dépenses comme le chauffage, le gardiennage ou l'assurance se sont alourdis cette dernière décennie. Mais de nombreux contrats gérés par les syndicats professionnels,

Les belles économies du bénévolat

Grâce à son syndic bénévole qui a renégocié tous les contrats (chauffage, eau, assurance, ascenseur), cette copropriété a réalisé de belles économies depuis 2001. A l'époque, les honoraires du syndic revenaient à 2 200 euros par an. En fonction de l'inflation moyenne constatée depuis 2001 sur ces prestations, ils s'élèveraient aujourd'hui à 5 750 euros. Le montant total des charges se chiffrait, lui, à 37 000 euros en 2001. Les charges de copropriété ayant augmenté en moyenne de plus de 40 % en dix ans, le coût total des charges devrait logiquement atteindre aujourd'hui plus de 52 000 euros. Or il se limitait à 35 000 euros en 2011.



- 📍 Ville : Boulogne-Billancourt, Hauts-de-Seine
- 🏠 Type de copropriété : immeuble des années 20, en pierre de taille, six étages, gardien, ascenseur, chauffage collectif
- 🏠 Nombre de lots : 12

Economie sur les frais de syndic :	5 750 €
Economie réalisée sur les autres charges :	17 000 €
Total des économies annuelles :	24 750 €

Cette copropriété composée de deux immeubles a élu un syndic bénévole en 2011. Depuis, elle a principalement réalisé des économies en supprimant le poste de gardiennage, dont le budget s'établissait à plus de 1 000 euros par an et par copropriétaire. Le ménage a été externalisé. Par ailleurs, la copropriété économise plus de 5 000 euros par an de frais de syndic.



- 📍 Ville : Levallois-Perret, Hauts-de-Seine
- 🏠 Type de copropriété : immeubles des années 70, quatre et cinq étages, sans gardien, ni ascenseur, ni chauffage collectif
- 🏠 Nombre de lots : 20

Economie sur les frais de syndic :	5 106 €
Economie réalisée sur les autres charges :	18 264 €
Total des économies annuelles :	23 370 €

Passez-vous de syndic

Yvette et ses voisins veillent au bon entretien de toutes les parties communes. Ici, la cour et le jardin.

►►► indemnité tourne entre 300 et 400 euros par an. Plus si le bénévole s'occupe d'une tâche ménagère. « *Un syndic bénévole effectuant également le ménage peut être payé 1 200 euros à l'année* », précise Albin Philips.

Des associations, comme l'ANCC, l'ARC ou l'UNPI, sont présentes pour vous aider dans votre mission, contre une adhésion annuelle de l'ordre de 100 euros. Leur assistance vous sera précieuse dès le début de vos nouvelles fonctions, d'abord pour récupérer auprès du syndic professionnel les archives, la comptabilité, ainsi que la trésorerie de la copropriété. « *Le syndic professionnel a un mois pour transmettre la comptabilité au nouveau syndic. Mais j'en connais peu qui respectent les délais légaux* », déplore Emilie Allain. Une association vous rappellera aussi les quelques formalités indispensables : ouvrir un compte séparé au nom de la copropriété et souscrire une assurance responsabilité civile qui vous protégera en cas de gestion défectueuse. « *Si le syndic bénévole souhaite être couvert en cas d'action judiciaire, il doit aussi penser à une garantie protection juridique. La souscription de cette assurance se décide en assemblée générale par les copropriétaires. Elle couvre notamment les frais d'avocat et d'huissier* », explique Emile Hagège, juriste à l'ARC. Responsabilité civile comme protection juridique peuvent être souscrites auprès d'associations de copropriétaires. Sachez aussi qu'en cas de litige, les tribunaux se montrent toujours plus cléments envers un syndic bénévole qu'envers un syndic professionnel.

L'assistance précieuse des associations spécialisées

Passé ces premières étapes, le syndic bénévole peut solliciter les conseils de l'association spécialisée tout au long de l'année. Au programme : des formations sur la comptabilité, la gestion des comptes, le suivi adminis-



Témoignage

« Je fête ma troisième élection »

« Quand je suis arrivée dans la copropriété, j'ai été frappée par le montant élevé de nos charges, raconte Alice, 30 ans, syndic bénévole dans une petite copropriété de Levallois-Perret (92). De nombreux copropriétaires n'arrivaient plus à les régler. Il était urgent de réduire nos dépenses, d'autant que d'importants travaux se profilaient. Au début, plusieurs copropriétaires doutaient de mes compétences, mais, au bout de quelques mois, ils ont reconnu mon travail. Je viens d'être élue pour la troisième fois. Il faut se faire accepter des copropriétaires et prouver sa légitimité. Un syndic bénévole doit être poussé par des motivations d'ordre économique, certes, mais aussi relationnelles. Cela demande de la disponibilité, mais le jeu en vaut la chandelle. »

tratif, ainsi que des aides de professionnels (géomètres experts, assureurs, huissiers, avocats). « *Après la première année, ça roule tout seul* », rassure Isabelle Feldmann, responsable du service copropriété à l'UNPI 13, à Marseille.

Pouvoir compter sur l'assistance d'une association est précieux, car, une fois élu, attendez-vous à un poste « multicasquette » ! Si la charge de travail varie selon plusieurs paramètres – l'état de la copropriété, les travaux en cours, le nombre de lots et d'équipements – la mission requiert de la disponibilité dans tous les cas. « *La première année, il faut comprendre le fonctionnement d'une copropriété, notamment ses comptes. Cela exige du travail !* », prévient Isabelle Feldmann. Vous devrez vous plonger dans les différents contrats :

au, assurance et entretien des parties communes, ascenseur, etc. Afin de réaliser des économies, vous ne manquez pas de demander de nouveaux devis aux fournisseurs et de faire jouer la concurrence. « *A ma prise de fonction, j'ai abandonné les gros fournisseurs pour passer des contrats avec des petites entreprises. Résultat : de moindres frais pour un meilleur service* », se félicite Ana de Brye, syndic bénévole depuis 2001.

La comptabilité peut être sous-traitée

Autre mission prioritaire : gérer les comptes de la copropriété. Vous devrez contrôler et classer toutes les factures, payer les fournisseurs et les employés, élaborer le budget prévisionnel avec le conseil syndical, présenter les comptes, répartir les

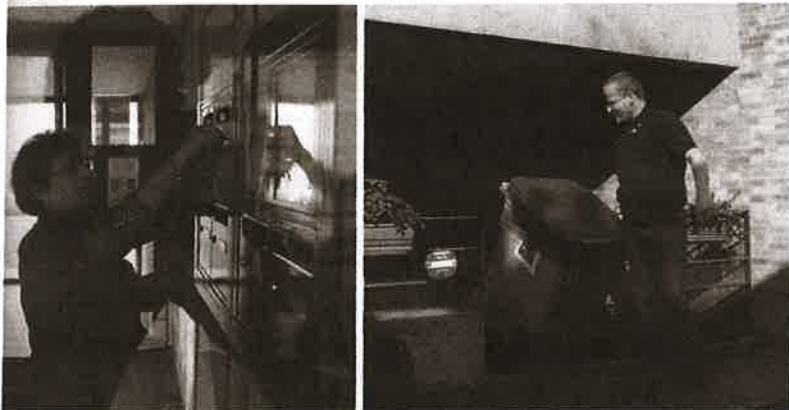
« Je suis plus réactive qu'un syndic professionnel »

« Pour qu'un syndic bénévole réussisse sa mission, il faut une majorité de propriétaires occupants et, surtout, une bonne entente entre eux, assure Yvette, 64 ans, syndic bénévole à Saint-Ouen (93). Dans notre copropriété, tout le monde met la main à la pâte. Une ampoule grillée ? Un souci avec une prise électrique ? Je m'en occupe immédiatement. Les problèmes sont décelés plus rapidement car, étant à la retraite, je suis souvent sur place et je surveille l'immeuble. Les copropriétaires apprécient cette réactivité. Ainsi, ils évitent les longs moments passés au téléphone pour tenter de joindre le syndic professionnel. Au lieu de réquisitionner une salle, l'assemblée générale se passe chez moi. C'est bon enfant. Et cela nous permet de limiter les frais. »

charges selon les lots. Pas de panique si la comptabilité vous fait peur ! Vous pourrez la déléguer à un consultant indépendant ou à une association telle que l'ARC ou l'UNPI. « *Cela nous coûte 80 euros par an et par copropriétaire* », témoigne Alice, syndic bénévole à Levallois, qui a fait le choix d'externaliser cette tâche. Et si vous n'êtes pas allergique aux chiffres, vous pourrez relever le défi sans angoisse en vous aidant de logiciels gratuits conçus par des associations de syndics bénévoles (Vilogi) ou payants (ADL, Coprolib', Logilink). A cette gestion financière s'ajoute une gestion administrative. Il s'agit notamment d'envoyer les appels de charges trimestrielles, d'assurer le suivi des contrats d'entretien et de maintenance de l'immeuble ou encore de surveiller le déroulement des travaux. Enfin, votre temps fort de l'année consistera à préparer l'assemblée générale. Vous y présenterez le bilan de l'année écoulée et vous ferez voter le budget prévisionnel ainsi que les travaux pour l'exercice à venir, puis rédigerez le procès-verbal (PV).

Disponibilité et diplomatie, des qualités indispensables

Au-delà de ces compétences techniques, vous allez pouvoir user de vos qualités relationnelles. « *Etre syndic bénévole, c'est un état d'esprit. Vous gérez une maison collective* », résume Ana de Brye. Dans certaines copropriétés, l'exercice requiert du doigté. « *Quelques copropriétaires vous questionnent sans arrêt. Il faut être patient, disponible et attentif* », confie Alice. Soyez diplomate pour conjuguer les intérêts des uns et des autres, ceux des propriétaires occupants n'étant pas toujours les mêmes que ceux des propriétaires bailleurs. Il est tout aussi indispensable de créer un climat de confiance dans la copropriété. « *Tous les mois, j'envoie une lettre d'information. J'y inclis les changements, les travaux en cours ou à faire, les nouvelles de l'immeuble* », explique Ana de Brye. Et sachez que vous pouvez compter sur un a priori favorable : compte tenu des économies réalisées, les copropriétaires ne pourront certainement plus se passer de vous... ■



Entraide, convivialité et bonne entente : des ingrédients nécessaires dans une copropriété autogérée.