



## Le syndic de copropriété : le gage d'une gestion de qualité ?

Clé de voûte de tout immeuble ou groupe d'immeubles repartit entre plusieurs personnes, le syndic assure aux copropriétaires de jouir de leur bien dans des conditions optimales. A la tête de Home Syndic, société spécialisée en gestion de résidences, Réda Bennani Dakhama revient ici sur les enjeux entourant la mise en place d'un syndic de copropriété.

Texte : Mélanie Wilms

Photo : M. Errami

**Réda Bennani Dakhama**  
Directeur général  
de Home Syndic

### La raison d'être d'un syndic de copropriété ?

Formé de facto par l'ensemble des copropriétaires d'une même copropriété, ce syndicat prend la décision d'avoir recours à un syndic, qu'il soit bénévole (personne physique) ou professionnel (personne morale). Dans le cadre de ses missions légales et/ou contractuelles, le syndic assume dans son intégralité la gestion de la copropriété (gestion quotidienne, comptabilité, recouvrement, administratif, juridique, etc) et veille à son bon entretien. Il demeure l'interlocuteur direct vis-à-vis de l'ensemble des tiers.

### Pourquoi avoir recours à un syndic professionnel ?

Interlocuteur à part entière du syndicat des copropriétaires, le syndic, lorsqu'il est professionnel, offre l'avantage de disposer d'une certaine impartialité. Passant en effet automatiquement sous le statut de la rémunération, il a le devoir de ne pas se poser en tant que juge et parti. Son activité est donc strictement axée sur la gestion de la résidence. Il fait appel à des prestataires extérieurs assurant notamment la sécurité, le ménage, la maintenance,... et évalue la qualité de leurs services. Quant au recouvrement, qui est l'une de ses charges cruciales, elle demeure un problème épineux sur lequel les syndics bénévoles butent souvent. Les syndics professionnels ont généralement plus de bagages juridiques pour affronter cette situation ou pensent plus vite à recourir à un avocat-conseil.

### Droits et devoirs ?

Lors de la signature du contrat de vente définitif, la majorité des acquéreurs ne prêtent pas suffisamment d'attention à la lecture de leur règlement de copropriété. Elle est pourtant essentielle. Le règlement de copropriété permet en effet de

définir ses droits et ses devoirs, tant au sein des espaces privatifs que des parties communes. Le syndic a le devoir de permettre à chacun des copropriétaires d'user de leur bien dans les meilleures conditions. Toutefois, ces derniers ont le devoir de respecter le règlement de copropriété et le paiement des charges, que leur bien soit occupé ou non. Notons qu'en cas de non respect des règles de vie de la copropriété ou du non règlement des cotisations, le syndic, bien que disposant d'un devoir de moyen, n'a pas le droit d'intervenir. Il devra faire appel aux autorités locales ou avoir recours à la voie administrative et judiciaire.

### En cas de revente ?

Ayant un impact certain sur l'intérêt du futur acquéreur, de par son rôle de garant de la bonne tenue de la résidence, le syndic peut également impacter le déroulement de la vente. Le vendeur a en effet l'obligation de fournir au futur acquéreur un quitus prouvant le paiement total des charges des parties communes. Quant à l'acheteur, il aura le soin de s'informer des charges lui incombant et prendra connaissance du règlement de copropriété. Il devra également recevoir le dernier PV de l'assemblée générale et l'état de charge à la fin de l'année.

### L'assemblée générale, une date à retenir !

- Se tenant une fois par an, l'AG permet de projeter et budgétiser les actions pour l'année à venir :
  - côté syndic : il y a obligation de convocation par lettre recommandée
  - côté copropriétaire : il n'y a pas d'obligation de participation mais c'est une occasion de s'enquérir de l'évolution de sa résidence.
- Légalement, il est nécessaire d'avoir un quorum de 50%, c'est-à-dire que la moitié des copropriétaires soient représentés (mandat si nécessaire).
- Sans ce quorum, une seconde AG devra se tenir sous les 30 jours. Dans la pratique, elle est souvent programmée le même jour à quelques heures d'intervalle.