

# SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ : Viser la qualité pour une meilleure gestion des problèmes de la collectivité



Faire partie d'une copropriété donne des droits mais aussi des devoirs. Et avoir recours à un syndic pour la gestion de cette copropriété est tout aussi obligatoire. Reste à comprendre l'importance pour chacun des propriétaires de jouer le jeu du «collectif» pour que le vivre ensemble prenne tout son sens. Nous avons demandé à Réda Bennani Dakhama, directeur général de Home Syndic, de nous faire un état des lieux de la copropriété au Maroc.

Texte DOROTHÉE PAZ

## Syndic et copropriété, une alliance indissociable et nécessaire.

Une copropriété ne peut fonctionner sans syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel. C'est d'ailleurs une obligation légale et la loi définit certaines règles à respecter quant à son organisation. Le syndic de copropriété permet, dans un premier temps, d'assurer convenablement et juridiquement la copropriété et surtout le suivi de ses Assemblées Générales ainsi que leur tenue en totale conformité à la loi.

## S'en référer à la loi pour asseoir la légitimité du syndic

Les missions et services d'un syndic professionnel sont clairement expliqués dans la loi. La nomination d'un syndic doit obligatoirement passer par une Assemblée Générale et une procédure qui se limiterait à la signature d'un contrat sous seing privé (acte juridique rédigé entre deux particuliers) serait bien sûr nulle et non avenue.

## Rechercher l'intérêt des copropriétaires.

Nul besoin de revenir sur le fait qu'un syndic professionnel qui exerce ce métier dans les règles de l'art et dans le respect des copropriétaires ne devrait pas presser (selon les règles déontologiques) d'autres services tels que la sécurité, le gardiennage, le ménage, l'entretien, etc. Pour être bon gestionnaire, le syndic est censé garder ses facultés de juge impartial face aux divers prestataires qu'il gère sur le site. Cette dichotomie devrait être conservée pour favoriser au maximum les intérêts des copropriétaires. Dans le domaine du syndic, le législateur a bien compris la difficulté de gérer des complexes résidentiels, et dans ce sens, a imposé au syndic une obligation de moyens et non de résultat.

## Un règlement de copropriété, à lire pour connaître ses droits, mais aussi ses devoirs!

Les copropriétaires ont bien évidemment le droit de jouir de leur résidence que ce soit pour les parties privatives ou encore les parties communes sur lesquelles ils possèdent des tantièmes. Par contre, ces droits donnent aussi accès à des obligations qui sont, dans la majorité, des cas édictés dans la loi et dans le règlement de copropriété. Ce dernier est la base du travail du syndic. C'est ce document qui permet de procéder à la gestion de la copropriété selon les règles de gestion qui y sont inscrites.

Malheureusement, bien souvent les copropriétaires ne prennent pas soin de lire ce règlement qui présente à l'ensemble des copropriétaires leurs droits et obligations au sein d'une copropriété.

## La qualité d'un syndic encourage l'achat, ou pas.

De nos jours, le choix d'acquisition d'un bien au sein d'une copropriété reste fortement lié à la qualité du syndic qui la gère. A titre d'exemple, un bien dans un immeuble dont l'ascenseur ne fonctionne pas et dont les copropriétaires ne paient pas leur charge de copropriété, se vendra beaucoup moins vite et beaucoup moins cher que l'immeuble voisin où le syndic est bien tenu. Les clients sont très bien avisés de cette situation et les futurs acquéreurs prennent le soin de se renseigner sur le syndic au démarrage des discussions.

Ce qui ressort de notre expérience par rapport à la gestion des syndics de plusieurs résidences, c'est que les Marocains sont prêts à payer les charges de copropriétés si celles-ci sont clairement expliquées, si les contrats avec les prestataires convenablement signés et si une présentation claire des dépenses est remise annuellement lors des Assemblées Générales.



### Un syndic bénévole ou professionnel ?

Les copropriétaires ont le choix entre un syndic bénévole ou un syndic professionnel. L'intérêt du recours au syndic bénévole est avant tout économique. Il permet aux copropriétaires de diminuer les frais représentés par les honoraires pratiqués par les syndicats professionnels.

Toutefois, le recours à un syndic professionnel peut également être motivé par une volonté de gérer au plus près la copropriété. Le syndic se trouvant directement concerné par les services fournis par ses prestataires ou ceux choisis par le Conseil Syndical, les travaux réalisés et les frais qu'il débourse.

### La loi 1800

Une redéfinition de la loi 1800 explicite sur les droits et les devoirs entre les copropriétaires.

Mais aussi entre eux et le syndicat de copropriété. Un moyen de définir clairement les règles et les organes de gestion de la copropriété. La loi 106-12 amendement la loi 1800 permet actuellement de gérer des copropriétés tant horizontales que verticales.

Quant à l'application de la loi, les syndicats de copropriétés doivent absolument se conformer à la loi. Pour qu'une décision d'Assemblée Générale soit valide, les règles de constitution, comotation, etc. mentionnées dans la loi et son amendement, doivent impérativement être respectées. Si ce n'est pas le cas, leurs décisions restent nulles et non avenues.

### LES + DE HOME SYNDIC :

Parmi eux, l'instauration de divers outils de communication alliant nouvelles technologies au système de gestion.

- Une présence forte sur le terrain qui suit au jour le jour les besoins des copropriétaires.
- Un réseau de professionnels (sécurité, gardiennage, nettoyage, plomberie, électricité, etc.) trié sur le volet et bénéficiant d'expertises dans leur domaine d'activité respectif. Cette short-liste est mise à la disposition des copropriétaires qui gardent leur libre choix des prestataires.
- Un outil informatique de gestion de syndic performant.
- Une Direction des Opérations qui pilote au quotidien les résidences gérées.
- Un moyen de suivi quotidien des diverses dépenses et recettes.
- Un point mensuel se fait systématiquement sur le recouvrement.
- Toute action effectuée au sein de la Résidence génère automatiquement une communication véhiculée à travers divers canaux et outils développés par Home Syndic ainsi que des newsletters périodiques qui permettent à nos administrés de savoir à quelle étape de gestion nous sommes au niveau de leur résidence.
- Partage de tableaux de bord de pilotage avec les Conseils Syndicaux des Résidences afin d'être au courant au jour le jour de l'état de suivi des comptes de la Résidence.
- Développement d'une plateforme d'échange d'information via leur site web [www.homesyndic.ma](http://www.homesyndic.ma), où chaque copropriétaire dispose d'un identifiant et mot de passe pour accéder à l'intégralité de ses informations ou celles de sa résidence.
- Par ailleurs, Home Syndic est en phase de finalisation d'outils pour Smartphones sous android et IOS pour tenir informer les copropriétaires en temps réel directement sur leur téléphone ou tablettes via des pop-up.

