

Votre copropriété est-elle bien gérée ?

I.	INTRODUCTION	2
II.	La gestion des charges	4
III.	La gestion des impayés	9
IV.	La gestion du personnel et des paies	15
V.	La gestion des travaux	20
VI.	La gestion financière	25

I. INTRODUCTION

Votre copropriété est-elle bien gérée ?

Avec ce nouveau guide gratuit de l'ARC, nous poursuivons notre action inlassable au service de l'amélioration de la QUALITÉ DE GESTION des copropriétés.

Ce guide vise, en effet, trois objectifs

1. Le premier est de donner à tous les copropriétaires des CRITERES précis et multiples concernant la gestion « souhaitable » de leur copropriété.
2. Le deuxième est de leur donner les moyens de vérifier que leur syndic respecte ou non ces CRITÈRES et de les inciter s'ils ne le font pas à le faire en vue d'AMÉLIORER rapidement leur gestion.
3. Incidemment, ce guide devrait aussi permettre aux syndics de mieux connaître les FORCES et les FAIBLESSES de leur gestion et donc les amener à rechercher les voies d'une amélioration rapide.

On le voit, ce guide doit AIDER À AMÉLIORER LA QUALITÉ DE LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS, en donnant des critères ET aux copropriétaires ET aux syndics.

AIDER À AMÉLIORER et non MONTRER DU DOIGT ou CRITIQUER

À l'ARC, nous disons et redisons, en effet, en permanence à quel point bien gérer une copropriété est difficile et complexe. Nous ne reprochons donc pas aux syndicats leurs insuffisances ; nous leur reprochons quand c'est le cas de ne pas faire ce qu'il faut pour « *se mettre au niveau des exigences de la bonne gestion* » Pour y arriver, nous pensons que deux conditions sont nécessaires.

D'abord, une volonté constante des syndicats d'améliorer en permanence leur gestion, cela sur TOUS les plans (on verra comme ils sont nombreux et complexes).

Ensuite, une ouverture aux demandes fondées des copropriétaires visant à les inciter à corriger les faiblesses inévitables de leur gestion.

Aux copropriétaires qui liront ce guide, nous disons « Incitez vos syndicats à mettre en place tous les conseils contenus dans ce guide, mais évitez de leur reprocher en permanence de ne pas l'avoir fait intégralement jusqu'à présent » Aux syndicats qui liront ce guide, nous disons « Évitez de vous crispier face à ce qui peut sonner comme des critiques ; admettez avec nous, qu'il y a encore beaucoup de chemin à accomplir pour améliorer la gestion et acceptez de faire ce chemin avec les copropriétaires »

AVERTISSEMENT

Nous allons dans les pages qui suivent fournir des critères très précis concernant la gestion souhaitable d'une copropriété. Si le contrôle du respect de ces critères peut être effectué, parfois, par TOUS les copropriétaires, il faut souligner que, souvent, cela n'est possible que si l'on est membre du conseil syndical, car seul le conseil syndical peut avoir accès à certains documents et seuls les membres du conseil syndical peuvent interroger en cours d'année le syndic sur tel ou tel point de sa gestion.

Rappelons d'ailleurs que, pour l'ARC, le meilleur moyen de contribuer à l'amélioration de la gestion (en contrôlant ET assistant le syndic), c'est d'être membre du conseil syndical et de participer activement à son travail.

Bien sûr, vous pouvez même en n'étant pas au conseil syndical agir pour aider à l'amélioration de la gestion. Mais cela sera plus efficace, beaucoup plus efficace, si vous êtes membre du conseil syndical.

II. La gestion des charges

Votre syndic exige-t-il des devis détaillés ou, à défaut, des factures détaillées ?

Pour maîtriser les charges, la première chose à faire est d'exiger des entreprises des devis détaillés (main-d'oeuvre, prix des fournitures), ou (s'il n'y a pas eu de devis) des factures détaillées.

En effet, une facture « *forfaitaire* » est incontrôlable, mais une facture détaillée non seulement est contrôlable mais est contestable. Prenons un exemple. Si l'on obtient, sur une facture, que l'entreprise indique :

- le nombre d'heures,
- le prix horaire,
- le prix du déplacement,
- les prix des fournitures, on pourra vérifier,
- que le nombre d'heures est réel et correct,
- que le prix horaire est correct,
- que le prix des fournitures est normal.

Votre syndic consulte-t-il systématiquement le conseil syndical pour les travaux courants dépassant le montant des dépenses voté par assemblée générale ?

Cette question, un peu longue, demande explication. Il faut, en effet, savoir que la loi (2e paragraphe de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965) prévoit que l'assemblée générale DOIT voter un montant de dépenses courantes (exemple 3 000,5 000 Francs,...), au-delà duquel le conseil syndical est obligatoirement consulté par le syndic (cela ne concerne que les dépenses courantes et les contrats de maintenance ou de service, pour le reste, seule l'assemblée générale peut en Il faut donc bien vérifier

- qu'un montant a BIEN été voté par l'assemblée générale,
- que le syndic consulte effectivement le conseil syndical.

On aura compris que cette consultation obligatoire a pour but d'éviter des dérapages et de permettre un contrôle des copropriétaires, également sur les dépenses courantes.

Votre syndic exige-t-il un « *bon rattachement* » des entreprises ?

Un bon d'attacheement est un document rempli par une entreprise qui vient faire des travaux dans une copropriété et qui précise

- l'heure d'arrivée,
- l'heure de départ,
- le nombre d'ouvriers.

Ce document est signé soit par un gardien, soit par un copropriétaire. Ce bon est dit « *d'attacheement* » car il est joint à la facture et permet de la justifier. C'est un moyen d'éviter les éventuels abus de certaines entreprises.

Votre syndic négocie-t-il régulièrement les prix des fournitures (y compris les prix du fioul) et comment ?

Certains syndicats peuvent avoir tendance à s'en remettre à leurs fournisseurs traditionnels sans jamais NI les mettre en concurrence NI se renseigner ailleurs pour vérifier que les prix pratiqués sont « *corrects* ». Ainsi, ils auront du mal à avoir une idée du « *juste prix* » :

- d'un sac poubelle, « d'un extincteur 6 kg,
- d'un litre de foui livré par 14 000 litres, ' d'un conteneur de 240 litres,
- d'une ampoule 60 W, etc.

Il est donc important de leur demander comment ils font pour savoir que les prix pratiqués par leurs fournisseurs sont concurrentiels, à qualité égale, et comment ils « *négocient* » (eux-mêmes ou indirectement) les prix qu'ils acceptent de payer.

Votre syndic fait-il bien les déclarations de sinistres à la compagnie d'assurance ?

Deux situations sont possibles en cas d'absence de déclaration :

- soit le syndic oublie de faire certaines déclarations,
- soit il justifie les absences de déclarations. Dans ce cas, il met en avant le fait que trop de déclarations peut entraîner des surprimes ou des augmentations de prime plus fortes que la normale.

Ce deuxième comportement paraît raisonnable ; en fait, il faut tout de même y regarder de plus près. Certes, si, à chaque exercice, le montant des indemnités dépasse sensiblement le niveau des primes, le syndic peut avoir raison. Si ce n'est pas le cas ou si c'est exceptionnel, il faudra être sceptique.

Mais, avant de vous poser toutes ces questions, demandez-vous si le syndic n'est pas, par ailleurs, courtier d'assurance...

Votre syndic trouve-t-il « normales » toutes les augmentations de prime d'assurance ?

Curieux comme certains syndics trouvent normales des augmentations d'assurance de 5 %, 7 %, 10 % ou 15%. Il y a toujours une bonne raison à cela :

- la sinistralité de l'immeuble (nombre de sinistres par an) est trop forte;
- les taxes ont augmenté;
- les résultats de la « branche » sont mauvais, etc.

Accueillez ces réponses avec « *prudence* » et essayez d'aller « *plus loin* » Les problèmes à résoudre sont :

- le prix au mètre carré développé est-il ou non correct?
- quelles ont été les augmentations des cinq dernières années?
- quel est le bilan EXACT des sinistres indemnisés SANS RECOURS de votre compagnie (sur d'autres personnes) pendant ces mêmes années ?

Votre syndic remet-il en concurrence les contrats? Comment? Quand ?

On s'est aperçu que certains syndics ne disposaient même pas de la totalité des contrats d'une copropriété. D'autres ont bien les contrats, mais ne les ont pas lus. Dans certaines copropriétés, on repère des contrats qui peuvent remonter à plus de vingt ans sans avoir jamais été remis en concurrence.

Il faut donc essayer de vérifier les points suivants :

- que le syndic ait bien TOUS les contrats en sa possession;
- qu'il les ait bien lus et en ait relevé les faiblesses (objet imprécis, travaux hors contrat, moyens de contrôle insuffisants, clause d'indexation désavantageuse, etc.),
- qu'il les ait remis en concurrence s'ils sont trop vieux en ayant pris soin d'établir des EXIGENCES précises au profit de la copropriété;
- qu'à défaut, il puisse expliquer en quoi les contrats non remis en concurrence sont établis dans le respect de l'intérêt de la copropriété et pour un prix « *correct* » ou « *normal* »

Votre syndic contrôle-t-il les augmentations en matière de contrat ?

Les contrats (ascenseurs, chauffage, nettoyage du vide-ordures, extincteurs, VMC, nettoyage, espaces verts, etc.) contiennent souvent des clauses concernant les augmentations des prix.

On est alors souvent confronté à deux situations

a) celle où les syndics ne contrôlent nullement le respect de la formule d'indexation prévue au contrat (en matière d'ascenseur, l'ARC a ainsi mis en évidence que presque tous les ascensoristes, pendant de nombreuses années, N'ONT PAS respecté les

formules qui leur étaient défavorables).

b) celle où les syndic contrôlent bien les formules mais ne pensent pas à vérifier qu'il s'agit de formules ACCEPTABLES (en effet, certaines formules sont très défavorables AUX COPROPRIÉTÉS. Il faudra donc vérifier :

- i) que les formules acceptées par le syndic sont de « bonnes formules »;
- ii) que les augmentations pratiquées ne sont pas supérieures aux augmentations contractuelles.

Votre syndic analyse-t-il les évolutions des consommations de combustible en fonction des degrés-jour-unifiés?

Le chauffage est évidemment un poste de charge important. C'est pourquoi on est souvent surpris du peu d'intérêt que lui accordent encore trop de professionnels. Pourtant le suivi du poste chauffage est:

- simple,
- très efficace.

Un seul petit problème : pour effectuer ce suivi et détecter rapidement les anomalies, il faut d'une année sur l'autre comparer les consommations en fonction de la rigueur de l'hiver. La rigueur de chaque hiver est calculée par les stations météo et se mesure en degrés-jour-unifiés. Pour comparer les consommations entre deux années, il faut donc:

- connaître la quantité de combustible consommée,
- connaître les degrés-jour de chaque saison.

Votre syndic fait-il le suivi des consommations pondérées en degrés-jour (ce qui permet de s'apercevoir que les rendements baissent; que l'équilibrage est moins efficace; que la régulation a des problèmes, etc.) ? Telle est la question qu'il faudra lui poser. Et qu'il ne vous réponde pas qu'il faut passer par un « thermicien » pour le savoir!

Devinette:

Votre immeuble a consommé 2 000 000 kWh de gaz pour 2 570 degrés-jour-unifiés; l'année suivante, il a consommé 1 900 000 kWh pour 2 250 degrés-jour-unifiés. Le syndic est content. A-t-il raison?

Votre syndic a-t-il fait une étude de l'adaptation des contrats EDF (puissance, tarif)?

Parce que l'électricité est fournie par EDF qui est un service public, nombreux sont ceux qui ne contrôlent pas ce poste de charges. Or il s'avère

1 - que de nombreux contrats sont d'une puissance surdimensionnée (ce qui coûte plus cher aux copropriétés),

2 - que les tarifs appliqués ne sont pas forcément les mieux adaptés (exemple : quand le compteur concerne des pompes de chauffage qui tournent jours et nuits, il faut le contrat jour/nuit...). Votre syndic a-t-il fait faire l'étude de ces adaptations pour obtenir des économies?

Quels sont les moyens mis en place par le syndic pour savoir si les consommations d'eau sont correctes?

Il existe des moyens pour savoir si les consommations d'eau dans une copropriété sont « normales »

a) Le premier moyen est de faire l'analyse des « évolutions » de consommation sur plusieurs années.

Si les augmentations sont trop fortes (il arrive qu'elles atteignent 10% l'an), il faut se poser des questions.

b) Le deuxième moyen est d'appliquer des « ratios » (par famille, par personne, par type de commerce) : ainsi on peut savoir si on est AU-DESSUS du niveau « normal » Si oui, il faudra agir.

c) Le troisième moyen est de contrôler qu'il n'y a pas de fuites (sur partie privative ou commune).

Ces trois moyens sont simples et à la portée de TOUS les gestionnaires. Il faudra vous demander si votre syndic les connaît ET les pratique.

Pour savoir concrètement comment faire les analyses, vous pouvez vous procurer le guide gratuit réalisé par l'ARC avec le concours du ministère de l'Environnement et de nombreux partenaires publics et privés sur la gestion de l'eau en copropriété (vous pouvez venir le chercher à l'ARC ou l'obtenir par La Poste, contre 4 timbres à 3,00 francs pour frais d'envoi. Ce guide fait 52 pages grand format).

Quelles sont les suggestions faites par votre syndic pour entraîner des économies en matière d'eau?

Une fois repérées les surconsommations en matière d'eau, il faut :

- analyser les causes,
- faire des propositions permettant d'entraîner des économies.

Là encore, nous sommes toujours étonnés de la passivité de certains gestionnaires dans ce domaine sensible.

Il faut se poser les questions suivantes :

- Votre syndic a-t-il mis en place un dispositif pour lutter contre les fuites sur parties privatives?
- Votre syndic a-t-il fait ce qu'il devait faire pour soumettre à l'assemblée générale, une résolution concernant la pose de compteurs individuels ou continue-t-il (comme certains syndics le font encore) à prétendre que les compteurs ne changent rien aux consommations et donc aux charges.

Le syndic fait-il bien voter un budget prévisionnel annuel établi en concertation avec le conseil syndical?

Le budget prévisionnel est important car il fixe des OBJECTIFS qu'il ne faut pas dépasser.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 oblige les syndics élaborer un budget avec le conseil syndical et à le soumettre à l'assemblée générale.

Si cela n'est pas le cas, il faudra agir en vitesse car il manque à votre copropriété un moyen de gestion rigoureuse important.

III. La gestion des impayés

Existe-t-il un protocole de recouvrement des charges dans votre copropriété?

Un « protocole de recouvrement », cela signifie que des règles claires ont été définies et votées délais pour le paiement des charges, possibilité d'échéancier, sanctions précises, etc.

Trop de syndics, encore, gèrent les copropriétés sans faire adopter des RÈGLES précises s'imposant aux copropriétaires comme à eux-mêmes (en effet, le protocole s'impose AUSSI aux syndics) et empêchant donc tout laxisme dans ce domaine.

À noter: l'ARC a élaboré des modèles de protocoles adaptables à chaque copropriété.

Votre syndic applique-t-il les intérêts de retard dès la première mise en demeure?

Pour lutter contre le développement des impayés, il faut agir à la « racine » et faire sentir aux débiteurs que leur comportement sera sanctionné. C'est pourquoi l'application des intérêts de retard est indispensable, cela DES la première mise en demeure faite valablement par lettre recommandée avec accusé de réception (et non pas forcément par voie d'huissier). Certains syndics continuent encore de croire que ces intérêts ne peuvent être appliqués qu'avec l'accord du juge, ce qui est inexact (article 36 du décret du 17 mars 1967 d'ordre public). Le problème vient surtout du fait que ces syndics soit ne savent pas calculer ces intérêts, soit ne veulent pas le faire pour ne pas perdre de temps, à noter que ces intérêts sont perçus au profit de la copropriété.

Le syndic applique-t-il les dispositions prévues dans le règlement de copropriété en matière de recouvrement des charges?

Autre problème de nombreux règlements de copropriétés prévoient des règles très strictes de recouvrement, voire des pénalités qui bien que parfaitement légales ne sont pas appliquées.

Or il n'est rien de pire que des règles communes qui ne sont pas appliquées, car cela veut dire qu'on peut faire impunément n'importe quoi (non seulement ne pas payer ses charges, mais agir au sein de la copropriété sans respect des règles communes et légales).

D'où l'importance extrême qu'il y a à vérifier que le syndic connaît et applique bien les règles (si ces règles sont inopportunes ou mal adaptées, il est d'ailleurs toujours possible de les modifier en assemblée générale).

Votre syndic fait-il régulièrement le point des impayés avec le conseil syndical?

Dès que les charges dans une copropriété ont du mal à rentrer, il est indispensable que régulièrement le syndic puisse faire le point des impayés avec le conseil syndical. Pourquoi?

Le syndic ne connaît pas toujours bien les copropriétaires, ce qui est normal. Il risque donc de ne pas agir à temps comme il devrait le faire. Avec tel copropriétaire solvable et de mauvaise foi il faudra engager très vite des actions dures; avec tel autre, il faudra au contraire lui adresser une convocation (là encore rapidement) pour l'inciter à accepter un échéancier.

Par ailleurs, en cas de défaillance d'un débiteur sans réelle explication, le conseil syndical pourra éventuellement se rapprocher du débiteur rapidement pour connaître la cause réelle de sa défaillance.

Le point régulier des impayés avec le conseil syndical est donc un bon moyen d'éviter les « dérives » qui entraînent des problèmes pour tous, des actions tardives ou inadaptées, chères et parfois inefficaces.

Votre syndic prétend-il qu'il ne peut appliquer aucun frais de recouvrement amiable aux débiteurs?

Parce que certains syndics ont mal lu l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991, ils pensent qu'ils ne peuvent pas SANCTIONNER les débiteurs sans l'autorisation du juge. Cette analyse explique que de nombreux syndics n'appliquent aucune sanction aux débiteurs avant d'aller en justice, ce qui contribue à laisser A CEUX-CI l'impression d'une relative impunité. Le syndic quoi que disent certains peut imputer aux débiteurs:

- les frais de mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception;
- les frais de commandement d'huissier qui vise l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965;
- les intérêts légaux de retard à partir d'une mise en demeure restée infructueuse;
- voire les pénalités spéciales prévues par le règlement de copropriété. On voit que les possibilités ne sont pas minces et qu'on dispose donc d'un ensemble de moyens efficaces pour intervenir vite et éviter les dérives.

Votre syndic recourt-il au commandement de payer par huissier visé par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 ?

Certains gestionnaires, après l'envoi de lettres de mise en demeure (en recommandé avec accusé de réception), font adresser par leurs avocats des lettres dites « comminatoires » Ces lettres présentent plusieurs désavantages

- d'abord, elles sont souvent chères,
- ensuite, les frais correspondants ne sont pas récupérables sur les débiteurs,
- enfin, elles sont souvent inefficaces, les débiteurs de mauvaise foi sachant qu'elle n'ont aucune valeur particulière. A cette méthode, il vaut mieux préférer le commandement d'huissier visant l'article 19 de la loi de 1965 (il s'agit du

commandement préalable à la POSSIBLE prise d'hypothèque). En effet, ce commandement:

- est tarifé,
- est récupérable sur le débiteur,
- peut être suivi par une assignation au tribunal.

Votre syndic emploie-t-il des procédures judiciaires simplifiées, dispensées de l'assistance d'un avocat?

La loi a prévu des procédures très simples permettant d'obtenir un « titre exécutoire » (Jugement ou ordonnance d'injonction de payer) avec TRÈS PEU DE FRAIS. Dans certains cas (débiteurs nombreux, trésorerie faible), l'utilisation de ces procédures est le seul moyen de sortir la copropriété de l'impasse où elle se trouve. Encore faut-il que le syndic

- connaisse ces procédures,
- sache les appliquer,
- veuille bien les appliquer.

Votre syndic demande-t-il aux débiteurs en cas d'échéancier de paiement la remise d'une chaîne de chèques?

La pratique des échéanciers est dans certains cas indispensable pour permettre à des copropriétaires momentanément en difficulté de résorber leur retard. Certains syndics se contentent cependant de faire signer un simple « document » aux débiteurs. Ceux-ci le signent volontiers mais n'honorent pas forcément leur signature, ce qui fait que:

- la copropriété a perdu du temps;
- tout est à recommencer.

Il faut donc s'assurer que le syndic se fait remettre en même temps que l'échéancier une « chaîne de chèques »

Ces chèques seront datés du jour de l'émission ; au dos de chacun sera indiquée une date impérative de remise en banque.

Grâce à cette technique (tout à fait légale pour le syndic), la copropriété pourra au cas où le compte n'est pas approvisionné le jour de la remise en banque disposer rapidement d'un TITRE EXÉCUTOIRE permettant de poursuivre le débiteur.

Votre syndic a-t-il négocié avec des avocats un « bordereau des prix »?

Certaines procédures simples sont totalement normalisées. Une assignation auprès du tribunal d'instance pour une dette de moins de 50 000 francs (niveau de compétence depuis le 1^{er} mars 1999) demande toujours le même travail. Il est donc non seulement possible mais hautement souhaitable de négocier des tarifs. Cela présente deux avantages:

- éviter les dérapages,
- inciter l'avocat à aller vite.

Votre syndic suit-il les procédures judiciaires confiées à un avocat?

Une fois les dossiers « remis à l'avocat », beaucoup de syndics pensent qu'ils n'ont plus à s'occuper du problème... Malheureusement les avocats sont comme tout le monde : ils sont débordés de travail et risquent de s'intéresser en priorité aux dossiers sur lesquels ils sont interrogés régulièrement par leur client (au détriment des autres). Cela explique que si votre syndic ne suit pas de façon vigilante les procédures, celles-ci auront une fâcheuse tendance à durer, ce qui aura deux conséquences:

- la copropriété mettra plus de temps à obtenir gain de cause, donc à obtenir le paiement des charges;
- l'avocat aura tendance à demander des honoraires supplémentaires (sauf si le syndic a négocié des prix, ce qui est trop rarement le cas).

Il est donc indispensable de vérifier que le syndic « suit » les affaires.

Comment le savoir? Pour cela, il suffit d'étudier les procédures en cours, et notamment les DÉLAIS. Au cas où certains délais paraissent excessifs, on demandera au syndic ce qu'il a fait pour les écourter (on lui demandera, par exemple, copie des courriers adressés à l'avocat). S'il n'a rien fait, c'est qu'il ne suit pas les affaires.

Prenons deux exemples

a) Un syndic demande à un avocat d'assigner monsieur UNTEL. Vous vous apercevez en étudiant le dossier que l'affaire a été placée auprès du tribunal huit mois après. Si le syndic ne peut pas vous produire des lettres de rappel à l'avocat (ou une bonne et VRAIE explication), cela signifie qu'il suit mal ou pas du tout les affaires. Mauvais signe pour la copropriété.

b) Un jugement a été obtenu, mais le syndic ne sait pas ce qu'a fait l'avocat ensuite. Là encore, si aucune lettre du syndic n'a été adressée à l'avocat, cela veut dire que votre syndic se contente de payer les factures d'avocat.

Votre syndic pense-t-il que seules les lenteurs de la justice expliquent que les affaires n'avancent pas?

Certes, certains tribunaux sont engorgés, mais nous avons pu constater que pour le même type d'affaire dans le même tribunal, les délais pouvaient aller de 1 à 3 !

L'analyse des « durées » permet de révéler des retards à tous les niveaux :

- certains avocats assignent rapidement, d'autres prennent beaucoup de temps;
- dans certains cas, les délais excessifs sont dus au syndic qui n'a pas remis à l'avocat un dossier complet ou correct;
- dans d'autres, on s'aperçoit qu'il y a de nombreux reports d'audience dus à l'avocat de la copropriété et qui ont échappé au syndic;
- dans d'autres encore, l'avocat traîne à rédiger et déposer ses conclusions en réponse, etc.

On le voit, dans la chaîne des lenteurs, chacun peut avoir sa part le magistrat, l'avocat (surtout si personne ne suit son travail), le service « contentieux » du syndic lui-même...

Le syndic suit-il l'exécution des jugements?

On s'aperçoit là encore que trop de syndics ne suivent pas l'exécution des jugements, estimant là encore que c'est « affaire du spécialiste »

Le type de saisie est laissé à l'appréciation de l'avocat ou de l'huissier, ce qui explique que la saisie puisse ne pas être adaptée, coûter cher et ne donner qu'un résultat médiocre ou nul.

Parfois, en laissant faire, le syndic va créer un véritable PRÉJUDICE aussi bien à la copropriété qu'aux débiteurs c'est le cas, par exemple, où le syndic aura laissé l'huissier accorder un échancier avec versement des sommes à son étude, ce qui aura pour conséquence

- de renchérir les frais pour le débiteur,
- de « rogner » les sommes qui reviennent à la copropriété (sur 1 0 000 francs payés par le débiteur, l'huissier gardera 5 000 francs, par exemple...).

Le syndic redresse-t-il bien les comptes après jugement?

Cette question peut paraître saugrenue. Pourtant, il est fréquent de constater que les comptes ne sont pas redressés après jugement conformément aux résultats des jugements.

Cela peut être grave car certains débiteurs se réfugient souvent derrière ces erreurs pour continuer à refuser de payer leurs charges, en s'appuyant alors sur le fait que les comptes sont désormais réellement FAUX!

Quel est le niveau d'impayés dans votre copropriété et comment savoir si la situation est ou non préoccupante?

Il n'est pas toujours très simple de savoir quel est le niveau réel des impayés dans une copropriété. Certains syndics essaient de cacher la réalité, d'autres essaient de dramatiser (par exemple pour justifier une augmentation du fonds de roulement...). Donnons quelques exemples de moyens utilisés pour déguiser la réalité

- s'il y a beaucoup de copropriétaires « créditeurs », certains syndics vont fondre les comptes des débiteurs et des créditeurs pour minimiser le niveau des impayés;
- à l'opposé, des syndics tirent une situation comptable le lendemain d'un appel de charges, ce qui aura pour conséquence de majorer le niveau des impayés.

En fait, le vrai niveau des impayés est le montant des sommes dues par les SEULS débiteurs en fin de trimestre et juste avant l'appel de charges. Il est important de vérifier que le syndic fournit ce chiffre spontanément.

Une fois ce chiffre connu, il faut le comparer au budget annuel.

Dès que le niveau des impayés atteint 20%, il faut commencer à s'inquiéter sérieusement (dans certains cas, cependant, ce chiffre ne veut pas dire grand-chose. Exemple lorsque le syndic a fait des appels de travaux qui ne doivent pas commencer tout de suite et que de nombreux copropriétaires attendent un peu pour payer).

Le syndic communique-t-il à tous les copropriétaires la liste des débiteurs?

Il existe encore des syndics qui n'aiment pas beaucoup communiquer la liste des

débiteurs.

Parfois, cela part d'un bon sentiment (éviter de montrer du doigt les débiteurs), parfois il y a d'autres raisons moins nobles (ne pas montrer que certains bénéficient de la bienveillance du syndic ou ne pas montrer les carences du cabinet...).

Rappelons donc qu'il n'y a pas dans ce domaine à se poser de questions la loi (article 11 du décret du 17 mars 1967) a bien prévu que la LISTE des débiteurs devait être transmise à TOUS les copropriétaires. Les tribunaux ont à plusieurs reprises rappelé cette obligation et, dernièrement encore, la Commission nationale relative à la copropriété l'a fait.

Le syndic DOIT donc communiquer cette liste. TOUT refus est a priori plutôt suspect et traduit, en général, une volonté de ne pas informer les copropriétaires sur l'état réel des impayés, ce qui est mauvais signe.

Connaissez-vous le nombre de « contentieux » judiciaires ?

Autre aspect du même problème. Il y a les syndics qui informent les copropriétaires sur l'état d'avancement des procédures judiciaires concernant les impayés des charges et ceux qui ne le font pas.

Dans ce dernier cas, il faudra se demander pourquoi et obtenir les renseignements nécessaires.

IV. La gestion du personnel et des paies

Constate-t-on des carences dans l'entretien de l'immeuble confié à un employé d'immeuble ou à un gardien?

Certes, il y a des copropriétés particulièrement difficiles où les espaces communs ne restent pas longtemps propres. Mais en règle générale, lorsqu'un gardien ou un employé d'immeuble est chargé du ménage, il est plutôt mauvais signe que l'on constate que le ménage n'est pas bien fait. Cela peut signifier que le syndic ne sait pas faire correctement son travail de gestion du personnel ou n'a pas su trouver les moyens permettant d'obtenir un travail régulier et bien fait (planning strict, système de contrôle, suivi correct du personnel et du travail).

Le gardien est-il dans la loge ou facile à contacter pendant les heures de travail?

Autre critère souvent très pertinent la facilité avec laquelle on trouve le ou la gardienne (dans sa loge ou en dehors).

Sauf exception, un bon gestionnaire réussira presque toujours à obtenir des salariés qu'ils s'arrangent pour être joints facilement (non pas seulement par les copropriétaires en cas d'urgence, mais par les entreprises, voire par le syndic lui-même).

Un gardien « introuvable » (dans les « escaliers », dans le « parking », chez un « copropriétaire » mais lequel? « dans la résidence » mais où?) c'est presque toujours TRÈS mauvais signe.

Le gardien reçoit-il des pouvoirs pour assemblée générale? Est-il membre du conseil syndical?

A l'ARC, nous l'avons dit, redit et démontré un gardien EST un préposé du syndic (même si c'est l'employé du syndicat des copropriétaires). Dès lors et en tant que tel il ne peut:

- ni détenir de pouvoirs en assemblée générale (même s'il est lui-même copropriétaire);
- ni être au conseil syndical.

Tout syndic attentif aux « incompatibilités » pense comme l'ARC; en effet, il ne faut pas mélanger les genres. C'est pourquoi nous pensons qu'il faut éviter les syndics qui:

- acceptent que le gardien détienne des pouvoirs en assemblée générale,
- acceptent que le gardien soit membre du conseil syndical.

ARC – Votre copropriété est-elle bien gérée ?

Votre syndic a-t-il mis en place un planning précis pour le ou les salariés de la copropriété?

Le meilleur moyen de rationaliser le travail d'un gardien ou d'un employé d'immeuble et de le rendre le plus efficace possible est d'élaborer avec lui au besoin un planning:

- tel jour, de telle heure à telle heure, le gardien ou l'employé fait telle tâche;
- la loge est obligatoirement ouverte de telle heure à telle heure;
- etc.

Cela est une garantie pour tout le monde : le salarié sait précisément ce qu'il a à faire et quand; le syndic sait ce que fait le salarié à tel moment; les copropriétaires aussi.

Élaborer un planning n'est cependant pas simple et requiert de la part du syndic, une bonne connaissance de l'immeuble et de ses besoins. C'est pourquoi, certains syndicats « laissent faire » (laissent le personnel gérer lui-même son temps), ce qui n'est pas une bonne chose pour la copropriété.

Votre syndic dispose-t-il bien des contrats des employés d'immeuble ou en a-t-il refait?

Dans les copropriétés, il y a eu, en général, plusieurs syndicats. Cela explique que les contrats ne soient pas toujours transmis. On a donc, dans de nombreux cas, des situations où le syndic en place ne dispose PAS des contrats de travail, ce qu'il justifie par l'absence de contrat transmis par son prédécesseur.

Cette situation anormale est souvent préjudiciable pour la copropriété, car cette absence de contrat signifie que le syndic ne sait pas, finalement, précisément ce que doit faire le salarié.

Un bon syndic procède toujours ainsi a) il demande au salarié copie de son contrat;

b) si celui-ci lui dit qu'il l'a perdu, il en refait un, c'est-à-dire que partant de son salaire il rebâtit un contrat où seront précisées les tâches et obligations du salarié (ceci en concertation avec le conseil syndical et avec le salarié de préférence).

Certes, c'est un travail un peu délicat à faire, mais il est tout à fait INDISPENSABLE.

Votre syndic a-t-il analysé les contrats pour en repérer les anomalies et les corriger?

Qui n'a pas étudié de contrats d'employé d'immeuble ou de gardien ne peut pas imaginer à quel point les anomalies sont nombreuses

a) des erreurs faites dès le départ (EXEMPLE : le salarié est payé pour balayer 10 000 mètres carrés d'espaces extérieurs alors qu'il n'y en a que... 1 000);

b) des doublons (sont payées des unités de valeur pour distribuer le courrier plus des heures supplémentaires pour le même travail);

c) des « anachronismes » (sont payées des unités de valeur pour distribuer le courrier à domicile alors que les boîtes aux lettres sont installées depuis dix ans),

d) des insuffisances (sont payées seize heures de travaux qualifiés dont personne ne sait ce qu'elles recouvrent);

e) des distorsions avec la réalité (la gardienne est payée pour faire le ménage mais une autre personne a été embauchée pour le faire! etc.

Or, ces anomalies doivent être CORRIGÉES. Bien sûr, ces corrections ne permettent pas toujours de faire des économies (elles le permettent parfois), mais de toutes façons, elles permettent de clarifier la situation et souvent de mieux utiliser le temps payé (EXEMPLE : en transférant des unités de valeur affectées auparavant au courrier sur d'autres tâches, on peut mieux utiliser le poste, donc obtenir indirectement des économies).

Un bon syndic va:

- étudier à fond les contrats,
- vérifier les calculs et les affectations,
- corriger les erreurs et trouver des solutions satisfaisantes pour la copropriété dans le respect des droits des salariés naturellement.

Votre syndic essaie-t-il d'adapter les anciens contrats à la situation actuelle ?

Un immeuble, cela bouge, cela évolue et les tâches peuvent aussi évoluer.

Pour reprendre un exemple déjà évoqué, il est important, lorsque des boîtes aux lettres ont été posées et que le courrier n'est PLUS porté, de faire un « transfert » d'unités de valeur sur autre chose.

On peut aussi vouloir faire « évoluer » les tâches : une gardienne qui est payée pour faire les vitres quatre fois par mois, cela n'est pas très sérieux. Mieux vaut lui faire nettoyer les vitres deux fois par mois et utiliser le temps ainsi dégagé à de nouvelles tâches (EXEMPLE : relevé des compteurs d'eau dans les appartements).

En cas de maladie, votre syndic respecte-t-il bien les dispositions de la convention collective ?

La convention collective des gardiens et employés d'immeuble prévoit que les salariés seront payés, en cas de maladie, 90% de leur salaire pendant une certaine durée (ce qui est beaucoup plus que le régime commun). Certains syndicats, cependant, toujours généreux avec l'argent des autres, décident de payer les salariés à 100%. Il faut donc vérifier ce point qui est un indicateur pertinent de bonne gestion.

En cas de congés, le syndic essaie-t-il de trouver les solutions les plus économiques pour la copropriété?

Les remplacements en copropriété coûtent très cher car le remplaçant touche ce qu'on appelle une « prime de précarité » égale à 50% du salaire. Des syndicats mal informés croient:

- qu'ils sont obligés de verser exactement le salaire du titulaire PLUS 50%,

qu'ils sont obligés de demander au remplaçant le même travail qu'au titulaire.

Les bons syndics, eux, savent:

- - qu'il est possible de ne pas demander au remplaçant exactement le même travail qu'au titulaire;
- - que la prime s'applique au salaire conventionnel (celui prévu par la convention) et que rien n'oblige à verser un salaire complémentaire contractuel au remplaçant. Entre l'une ou l'autre façon de procéder, il y a souvent (avec les charges) des écarts de l'ordre de 10 000 francs par salarié. Or 10 000 francs +10 000 francs + 10 000 francs...

Le syndic accorde-t-il des augmentations de sa propre initiative?

Là encore, on est très surpris de la « générosité » de certains syndics avec les salariés des copropriétés. Prime par ci, prime par là, augmentation allant au-delà de ce qui est décidé par la convention collective, etc. Le syndic doit:

- appliquer la convention,
- pour le reste, demander son avis à l'assemblée générale (et non au conseil syndical qui n'a aucun pouvoir en ce domaine).

Votre syndic gère-t-il correctement les astreintes (de nuit et de week-end ou jours fériés)?

Autre série de problèmes trop souvent rencontrés. Exemple:

- les astreintes de nuit sont payées à 100% à un salarié (alors qu'il y a deux loges, avec report d'alarme, et que l'astreinte doit être PRORATEE);
- l'astreinte de nuit est payée alors qu'elle n'est plus faite NI demandée depuis longtemps,
- l'astreinte de week-end est demandée et payée alors qu'elle est illégale (exemple:
- cas où il n'y a qu'une seule loge), etc;
- Là encore le syndic:
- engage des dépenses plus fortes que nécessaire;
- risque de mettre la copropriété HORS la loi.

Votre syndic applique-t-il correctement les dispositions relatives aux « avantages en nature »?

Quand un salarié bénéficie de l'électricité, du gaz, du chauffage, de l'eau chaude, il faut lui retirer un « équivalent » prévu par la convention.

Certains syndics oublient de le faire.

D'autres font mieux : ils rajoutent ce forfait conventionnel AVANT de le retirer, ainsi ils donnent DEUX fois le salaire en nature correspondant. Merci qui? Enfin il arrive que

certain syndics payent la taxe d'habitation aux gardiens alors que NI le contrat NI un accord local ne le prévoient.

Votre syndic accepte-t-il les auto-remplacements des employés d'immeuble?

L'auto-remplacement n'est possible (à certaines conditions, d'ailleurs) QUE pour les gardiens logés lorsqu'on exige d'eux la mise à disposition de leur logement. Partant de là, certains syndics acceptent que des employés non logés

- se remplacent eux-mêmes pendant leurs congés;
- touchent une prime équivalente à 50% de leur salaire.

Le faisant, non seulement ils commettent UNE ERJRJBUR, mais ils créent un préjudice à la copropriété (comme on l'a vu, un remplacement peut être fait sans reprendre l'ensemble des tâches du titulaire NI son salaire total contractuel!

Votre syndic gère-t-il correctement les congés payés?

Dernier exemple les congés payés eux-mêmes peuvent être calculés d'une manière un peu LARGE (par exemple intégrer dans l'assiette les remplacements faits, alors que ces remplacements sont assortis d'une prime qui inclut les congés payés!

Il n'est pas simple, bien sûr, de vérifier que le syndic a correctement calculé les congés; mais quand on arrive à le faire (ça et les autres contrôles dont on a parlé), on est souvent TRÈS surpris.

V. La gestion des travaux

Votre syndic fait-il des visites de l'immeuble avec le conseil syndical en établissant des rapports de visite?

Pour bien connaître un immeuble, suivre son évolution, repérer les premiers signes de vieillissement de certaines parties d'immeuble, etc., et donc pouvoir programmer les travaux en temps et en heure (ce qui permet de maîtriser les coûts), il est absolument nécessaire que le syndic fasse régulièrement des visites techniques de la copropriété.

À l'ARC, nous préconisons d'ailleurs d'inclure cette obligation (assortie d'une périodicité exemple une fois par trimestre) **DANS** le contrat du syndic;

- de prévoir que le syndic devra effectuer cette visite après en avoir avisé le conseil syndical (pour qu'un ou plusieurs membres puissent s'associer à cette visite);
- de prévoir que le syndic fera un rapport de visite à chaque fois (ce qui est un bon moyen d'inciter le syndic à faire correctement le travail).

Si votre syndic ne pratique pas ainsi, nous vous conseillons de < négocier > ces visites avec lui et d'inclure celles-ci dans son contrat lors de l'éventuel renouvellement de son mandat.

Le syndic a-t-il réussi à faire voter un fonds « travaux » placé?

Pour arriver à faire voter plus facilement les travaux dans une copropriété, il est souhaitable de disposer d'un « fonds de prévoyance » alimenté par des appels de fonds faibles mais permanents ou par des recettes « exceptionnelles » (exemple excédents des charges...).

Cette épargne permet de financer plus simplement les travaux, **DONC** de faciliter les votes; elle permet aussi de planifier plus efficacement les travaux sur plusieurs années.

Or, chacun le sait plus on planifie les travaux, plus il est facile d'organiser la concurrence (on prend son temps), moins chers sont les travaux.

Naturellement, ce « fonds de prévoyance » doit être placé au profit de la copropriété. Certes, dans certaines copropriétés les syndics peuvent se heurter à un refus des copropriétaires, mais en règle générale, quand un syndic tire dans le « bon sens », l'assemblée générale finit toujours par voter ce fonds de travaux.

À noter à l'ARC, nous agissons actuellement pour obtenir une meilleure fiscalité des placements effectués pour la copropriété.

Un diagnostic de l'immeuble a-t-il été élaboré? Si oui, par qui?

Pour bien maîtriser les travaux dans un immeuble, il faut les **PRÉVOIR** et les étaler dans le temps.

Pour cela, il faut disposer d'un « diagnostic » de l'immeuble qui concerne aussi bien le gros oeuvre (fondations, murs, balcons, charpentes, toitures, terrasses, etc.) que le second oeuvre (électricité, canalisations, etc.) et les équipements.

Les diagnostics doivent évidemment être faits par des professionnels au-dessus de tout soupçon (qui évitent de « dramatiser »), avec quelques objectifs clairs

- dégager les travaux à faire en fonction du degré d'urgence (1 an, 2 ans, 3 ans, 5 ans) ;
- fournir une estimation de prix.

Même un peu « grossiers ». Ces diagnostics sont un bon moyen pour le syndic, le conseil syndical, l'assemblée générale de se poser un maximum de questions sur le gros entretien de l'immeuble et de PRÉVOIR les travaux à faire.

Existe-t-il dans votre copropriété un «carnet d'entretien »?

Un « carnet d'entretien » est ce qu'on pourrait appeler un document d'auto-diagnostic.

Arriver à faire l'historique de toutes les interventions sur une copropriété (gros oeuvre, second oeuvre, équipements), cela permet:

- de savoir ce qui a été fait;
- donc de savoir ce qui n'a PAS été fait et qu'il faudra bien faire. On constate malheureusement que trop peu de syndics mettent en place ces « carnets », ou essaient de les remplir. Ils ont d'autant moins d'excuses si l'on peut dire que les associations PACT-ARIM (associations parapubliques spécialisées dans les travaux sur bâtiment existant dans chaque département) ont mis au point avec l'ARC un «carnet d'entretien » qu'il suffit de remplir.

Si vous êtes dans ce cas, demandez à votre syndic de rentrer dans cette démarche (si vous êtes adhérent collectif à l'ARC, ce carnet vous est fourni gratuitement).

Les travaux sont-ils programmés? Si oui, comment?

La question pourra paraître naïve, mais malheureusement nous constatons trop souvent que les travaux ne SONT PAS programmés. Cela veut dire que la copropriété n'a pas idée des travaux qu'elle devrait faire dans les années à venir pour favoriser un entretien CORRECT et adapté.

Or seule une anticipation permet de réaliser l'entretien (moyen et gros) au mieux des intérêts des copropriétés. Celle-ci permet :

- de ne pas attendre que les OUVRAGES se dégradent trop (or plus la dégradation est avancée, plus le coût des travaux est important) ;
- de prendre le temps de faire une mise en concurrence sérieuse (les travaux «urgents » coûtent souvent cher en raison de l'urgence, précisément).

Le deuxième problème sera de savoir COMMENT se fait la programmation, selon quel processus d'analyse et de concertation. On a vu que le diagnostic et le carnet d'entretien étaient des « outils » très appropriés. Ajoutons qu'ils doivent être absolument élaborés et utilisés en collaboration étroite avec le conseil syndical. Il arrive, en effet, que certains syndics délèguent entièrement ce travail d'analyse et de programmation à « leur » architecte, qui travaille « dans son coin » et se contente de fournir un projet fini (programme de travaux) au conseil syndical. C'est une méthode à éviter, car elle a deux défauts

- ne pas mettre à profit la connaissance parfois très fine que les copropriétaires ont de leur immeuble;
- ne pas associer dès le départ le conseil syndical à une démarche qui débouchera sur des décisions financières parfois lourdes.

En ce qui concerne les gros travaux, le syndic procède-t-il en UN temps ou en DEUX temps?

La méthode déconseillée est celle-ci

- un syndic pense qu'il faut engager des travaux de gros entretien (ex ravalement),
- il demande plusieurs devis à des entreprises,
- il soumet ces devis en assemblée générale, qui choisit en général le « moins cher » (ce qui est souvent une apparence). Le résultat est assuré
- les travaux prévus ne sont pas forcément suffisants (on aura oublié les zincs ou les barres d'appui...),
- les procédés retenus ne sont pas forcément les meilleurs,
- les entreprises peuvent poser des problèmes. Conséquences
- Surcoûts, malfaçons, incidents de chantier, etc. La méthode conseillée est celle-ci
- Le syndic soumet à l'assemblée générale le choix d'un ou plusieurs techniciens (architectes ou non) qui vont l'aider lui et le conseil syndical à élaborer un « cahier des charges » (qui correspond à la définition des travaux).
- Sur la base de ce « cahier des charges » (amendé, discuté avec le conseil syndical), sera fait un appel d'offres qui sera étudié.
- Plusieurs « variantes » pourront d'ailleurs être soumises aux entreprises, ce qui permettra ensuite aux copropriétaires de mieux orienter leur choix.
- C'est dans une deuxième assemblée générale que seront soumis le choix des travaux (quelles solutions? et le choix de l'entreprise.

Cette méthode est un peu plus longue, mais beaucoup plus sûre et revient TOUJOURS BEAUCOUP moins cher pour un RÉSULTAT nettement MEILLEUR.

Comment le syndic sélectionne-t-il les entreprises?

Il est intéressant, en effet, de savoir sur quels critères les entreprises sont sélectionnées

- S'agit-il des entreprises « maison »?
- S'agit-il d'entreprises adressées par l'architecte du syndic?
- S'agit-il d'entreprises dont le nom a été donné au syndic par un copropriétaire?
- S'agit-il d'entreprises sélectionnées par le conseil syndical?
- S'agit-il d'entreprises repérées par un « appel d'offres » ouvert?
- S'agit-il d'entreprises dont le syndic a pu contrôler les références?
- S'agit-il d'entreprises qui disposent d'un label de qualité? Etc.

Il est aussi intéressant de savoir quel que soit le mode de sélection si le syndic vérifie la solvabilité des entreprises ET leurs assurances (est-il sûr qu'elles ne doivent pas de l'argent à l'URSSAF, qu'elles ne sont pas en redressement judiciaire, quelles sont leurs assurances à jour).

En ce qui concerne la mise en concurrence, le conseil syndical est-il associé?

Il s'agit d'une question banale, mais toujours importante.

Il y a certains syndics à qui le conseil syndical demande de consulter une entreprise et qui n'hésitent pas à répondre « Si vous m'obligez à prendre cette entreprise que je ne connais pas, je me décharge de TOUTES responsabilités en cas de problème »! Cela ne veut pas dire, bien sûr, que les entreprises du conseil syndical soient toutes à consulter ou à prendre en considération. Là aussi, cela dépend du mode de sélection de ces entreprises. Néanmoins, on sera prudent face à un syndic qui trouve mille et un prétextes pour ne pas retenir les entreprises présentées par le conseil syndical.

À noter il y a cependant un procédé en cours chez certains syndics (heureusement peu nombreux) qui consiste au moins une fois à accepter une entreprise du conseil syndical qu'ils savent être particulièrement mauvaise.

Le travail est fait (mal fait); il y a des plaintes et le syndic non seulement peut expliquer que ce n'est pas sa faute, mais refuser à l'avenir les sollicitations du conseil syndical.

En cas de mise en concurrence, y a-t-il établissement préalable d'un cahier des charges?

Cette question en rejoint une précédente. On constate, en effet, combien l'absence de cahier des charges est préjudiciable à la copropriété en cas de travaux conséquents.

Le «cahier des charges » est une description très détaillée de ce qu'on veut type de travaux (maçonnerie, serrurerie, boiserie, zinguerie, etc.) - procédé (mortier bâtard, chaux hydraulique, décapage à l'aide de tel décapant, etc.) type de matériaux et type de produit, etc.

Ainsi, non seulement on est obligé de PRÉCISER exactement ce qu'on veut et la manière dont on le veut, mais on peut mettre en concurrence les entreprises sur la base d'un descriptif identique. Le « cahier des charges » peut être établi par le syndic, (cas simples), le conseil syndical ou un « technicien ^

En cas d'absence de maître découvre, comment le syndic conçoit -il son rôle?

Un « maître d'oeuvre » est un technicien spécialisé ou un architecte. Pour de nombreux travaux, il n'y a pas besoin d'un maître d'oeuvre. Néanmoins, dans ces cas-là, le syndic doit TOUT DE MÊME se sentir concerné. En effet, le syndic reste de toutes façons représentant du maître d'ouvrage (la copropriété) et doit, ace titre, défendre les intérêts de la copropriété:

- a) il doit « surveiller» le chantier (et même demander qu'il y ait des « réunions de chantier » avec les entreprises);
- b) il doit signaler les problèmes à l'entreprise et obtenir des « corrections »;
- c) il doit effectuer la « réception des travaux » pour vérifier que tout est conforme;
- d) il doit, éventuellement, effectuer une « retenue de garantie » s'il y a des problèmes ou des malfaçons.

Comme on le voit, le rôle du syndic est loin d'être insignifiant et la démission que l'on constate parfois peut avoir des conséquences préjudiciables pour la copropriété.

S'il y a présence d'un maître d'œuvre, que fait le syndic et comment conçoit-il son rôle?

Mais, même s'il y a un maître d'oeuvre (voir question précédente), le syndic ne peut PAS se décharger de tout sur le maître d'oeuvre. Il devra veiller:

- à ce qu'au moins un membre du conseil syndical ou lui-même soit présent aux réunions de chantier;
- à ce que les plaintes éventuelles des occupants soient bien retranscrites dans les procès-verbaux de réunion de chantier;
- à ce que les remarques du conseil syndical soient prises en compte par le maître d'oeuvre;
- à être présent lors de la réception des travaux et à s'arranger pour que le conseil syndical soit représenté.

Là encore, entre un syndic actif et un syndic passif, la différence sera considérable.

VI. La gestion financière

En début de trimestre, votre syndic adresse-t-il rapidement les appels de fonds?

Pour pouvoir payer les fournisseurs rapidement donc pour pouvoir négocier des prix intéressants il faut de la trésorerie.

La première règle de bonne gestion est donc, pour un syndic, d'adresser RAPIDEMENT aux copropriétaires les appels de charges en début de trimestre (cela quel que soit le système de gestion).

Agissez sans attendre si votre syndic met plusieurs semaines pour adresser les appels de fonds. L'absence de trésorerie coûtera forcément très cher à la copropriété.

La «trésorerie» de votre immeuble est-elle très bonne, normale, mauvaise? Quelles sont les causes de la situation constatée?

Si votre trésorerie courante est très supérieure à vos besoins, ce n'est pas forcément bon signe. N'oubliez pas que, en système de compte unique (les sommes sont déposées sur le compte du syndic), c'est-à-dire dans la majorité des cas, le syndic touche des produits financiers sur la trésorerie disponible de ces copropriétés. Certains syndics n'hésitent pas à différer le paiement aux entreprises pour augmenter la trésorerie; évidemment ce n'est pas un signe de « bonne santé » pour la copropriété (les fournisseurs font payer cher ces pratiques).

Mais si votre trésorerie courante est insuffisante (pour payer les fournisseurs), voire négative, c'est encore plus mauvais signe.

Dans ce cas, il faudra savoir d'où viennent les problèmes

Les dettes des copropriétaires sont-elles trop fortes?

- Le syndic tarde-t-il à appeler les charges?
- Le syndic a-t-il engagé plus de dépenses que prévu?
- Y a-t-il eu des sinistres non indemnisés, etc. On le voit donc, il faut

a) savoir quel est le niveau de la trésorerie en fin de trimestre,

b) savoir d'où vient cette trésorerie ou cette absence de trésorerie. Nous allons revoir ces problèmes dans la question suivante.

Devez-vous beaucoup d'argent aux fournisseurs? Si oui, pourquoi?

En effet, une question très importante en copropriété est de savoir COMBIEN l'on doit à ses fournisseurs (EDF, Compagnie des Eaux, artisans, etc.)

Il n'est, en effet, JAMAIS bon de devoir trop d'argent, car les fournisseurs le font payer très cher d'une façon ou d'une autre comme on vient de le dire. Ensuite, cette situation rend très difficile la tâche d'assurer l'entretien courant.

Au risque de nous répéter, disons qu'il y a deux situations très différentes

- celle où la copropriété doit de l'argent à ses fournisseurs parce qu'elle n'a PAS d'argent (trop d'impayés, appels de charges non lancés, dépassement du budget,

etc.),

- celle où le syndic ne paye pas les fournisseurs pour augmenter la trésorerie disponible et grâce à cela toucher davantage de produits financiers.

Bien que la deuxième situation soit moins grave que la première, évidemment, elle reste très préoccupante.

Y a-t-il des factures impayées remontant à plus d'un an? Si oui, pourquoi?

En plus des factures concernant l'exercice en cours, il se peut que restent à payer des factures qui remontent à plus d'un an alors même que la copropriété dispose de la trésorerie nécessaire. Souvent, cette situation cache un problème

- factures appelées deux fois sur les copropriétaires;
- entreprises ayant fait faillite;
- vieilles factures jamais payées ou jamais soldées.

Le syndic « garde » les sommes en trésorerie au lieu de les rendre aux copropriétaires (toujours pour la même raison les produits financiers), ce qui n'est pas bon signe. Pour repérer ces points, ce n'est pas simple, car il faut pouvoir identifier les fournisseurs concernés et remonter à l'origine de la facture. Seul le conseil syndical peut mener à bien cette investigation, et encore avec de bons conseils (par exemple, ceux de l'ARC...).

Votre syndic place-t-il de l'argent au profit de votre copropriété?

Certaines copropriétés disposent de sommes importantes « dormantes » sans que jamais le syndic ne propose de les placer il peut s'agir de « fonds travaux », d'indemnités d'assurance, d'excédents de charges jamais remboursés, etc. Là encore, le syndic devrait

- soit restituer ces sommes aux copropriétaires (pour alléger leurs charges);
- soit placer l'argent au profit de la copropriété.

Il faut naturellement se demander s'il ne le fait pas pourquoi il ne choisit NI l'une NI l'autre de ces solutions...

Votre « situation de trésorerie » présente-t-elle des comptes créditeurs d'attente? Si oui, quelles en sont les raisons?

Voilà une question qui pourra paraître compliquée et qui ne l'est pas.

Dans une comptabilité de copropriété, certains comptes restent, en effet, « créditeurs » Ce peut être:

- des factures appelées mais non DUES,
- des soldes de comptes «travaux »,
- des indemnités d'assurance non reversées,
- des « recettes » non redistribuées aux copropriétaires,
- des pénalités judiciaires obtenues par la copropriété,
- etc.

Est-il vraiment normal que, sans demander l'avis aux copropriétaires, le syndic préfère garder ces sommes (sur lesquelles il va toucher des intérêts bancaires).

Votre situation de trésorerie présente-t-elle des comptes débiteurs? Si oui, quelles en sont les raisons?

La situation inverse de la situation précédente peut se rencontrer:

- comptes « débiteurs » d'anciens copropriétaires pouvant cacher des erreurs de gestion de syndic,
- engagement de dépenses jamais « réparties » sur les copropriétaires (donc non portées à la connaissance des copropriétaires);
- travaux effectués à la suite de sinistres et jamais indemnisés;
- etc.

L'existence de ces comptes débiteurs non soldés (ou non apurés) est évidemment préoccupante, surtout quand ils représentent une dissimulation d'erreurs de gestion.

En cas de remboursement d'assurance, les indemnités sont-elles versées sur un compte d'attente ou remboursées aux copropriétaires?

On a déjà vu ce cas un peu plus haut. Il est malheureusement trop fréquent : le syndic perçoit une indemnité d'assurance, mais au lieu de la rembourser aux copropriétaires (en venant alléger le compte des charges), il va garder cette somme sur son compte et la faire fructifier à son profit.

S'il y a un ou plusieurs comptes travaux, le syndic en fournit-il le détail à tous les copropriétaires?

Chez certains syndics, tes copropriétaires ne sont informés que du détail des charges courantes, jamais des comptes travaux (comptes comptables et non bancaires ouverts à la suite de décision d'assemblée générale et alimentés par des appels de fonds spéciaux).

Ainsi le détail des dépenses (factures d'entreprise, honoraires de syndic, d'architecte, assurances dommages-ouvrage, dépassements éventuels) n'est-il jamais fourni, solution évidemment recommandée pour éviter toute question désagréable...

Il est certain que tout bon syndic DOIT fournir chaque année le détail des comptes travaux et favoriser son contrôle par les copropriétaires, ce qui évite toute tentation et toute dérive.

En cas de travaux, le syndic annonce-t-il qu'il ne les commencera que lorsque tous les fonds auront été versés par les copropriétaires?

Cette attitude propre à certains syndics paraît être de bon sens. Dans la réalité, elle masque souvent le fait que le syndic préfère garder pour lui le plus longtemps possible l'argent des copropriétaires pour toucher les produits financiers. Par ailleurs, elle cause souvent des préjudices à la copropriété

- travaux différés,
- augmentations des coûts,

- mécontentement de certains copropriétaires qui ont payé à temps.

Les bons syndics prévoient de placer l'argent, au profit des copropriétés, dans l'attente du paiement aux entreprises, par ailleurs ils commandent les travaux dès qu'ils ont reçu une partie des fonds et, pour le reste, engagent des actions en recouvrement sans différer les travaux.

Si vous êtes en charges prévisionnelles, avez-vous en plus un fonds de roulement? Si oui, comment le syndic le justifie-t-il?

En principe, lorsqu'une copropriété est en charges prévisionnelles (le syndic appelle les provisions chaque début de trimestre), il n'y a PAS besoin de fonds de roulement. Quand celui-ci existe, il peut

- soit simplement alimenter la trésorerie au-delà des besoins de la copropriété (et donc grossir les sommes placées par le syndic à son profit);
- soit compenser les impayés chroniques (ce qui peut avoir pour effet indirect d'inciter le syndic à laisser filer la dette des copropriétaires).

Si vous êtes dans cette situation, essayez de savoir COMMENT le syndic justifie l'existence de ce fonds de roulement.

En cas de travaux importants, le syndic place-t-il les fonds en attente de versement aux entreprises?

On l'a vu, il s'agit d'un bon moyen pour rassurer les copropriétaires; et les dissuader de garder leur argent le plus longtemps possible, comportement qui peut entraîner un effet pervers certain comme peu de copropriétaires payent, le syndic n'engage pas les travaux; comme il n'engage pas les travaux, les copropriétaires ne payent pas. Nous sommes donc dans un cercle vicieux.

Le placement des fonds recueillis au profit de la copropriété est donc un bon moyen d'éviter cette situation préjudiciable pour celle-ci.

Votre syndic vous fait-il croire que votre compte « individualisé » est un compte séparé?

Les syndics n'aiment pas les comptes séparés (voir point suivant). Mais comme les copropriétaires aiment cela, certains syndics font croire qu'ils ouvrent de tels comptes pour leurs copropriétés, alors qu'il ne s'agit que de comptes INDIVIDUALISÉS, c'est-à-dire des SOUS-COMPTES du compte UNIQUE du syndic. Un compte individualisé peut:

- être assorti d'un carnet de chèques,
- faire l'objet de relevés bancaires distincts.

Ce n'est pourtant PAS un compte bancaire séparé : ainsi un DEBIT sur un compte bancaire individualisé ne correspond pas forcément au paiement d'un fournisseur, mais à un VIREMENT sur le compte du syndic (dit : «compte PIVOT» ou « compte MIROIR »).

A noter : certains syndics précisent clairement à leurs copropriétaires que le compte individualisé est une modalité du compte unique. Dans ce cas, il n'y a pas de problème. Là où il faut se méfier, c'est quand le syndic fait passer le compte individualisé pour un

compte séparé.

Pourquoi y a-t-il si peu de VRAIS comptes bancaires séparés ? Qu'en déduire ?

Le compte séparé, qui est très faiblement pratiqué, est encore ce qu'on a inventé de mieux pour les copropriétaires, car il permet

- de bien contrôler les dates de paiement;
- de bien contrôler que les sommes éventuellement non débitées sur le compte, restent acquises à la copropriété;
- de bien contrôler que les «recettes» de la copropriété lui sont bien affectées;
- d'éviter certains problèmes (exemple : évaporation des « comptes vendeurs créditeurs »);
- de faire bénéficier la copropriété de réduction de prix au titre de l'escompte pour règlement comptant ou prélèvement (exemple : EDF).

La transparence que permet le compte bancaire SÉPARÉ explique en partie la réticence de certains syndics à son égard.

Certes le compte séparé a un inconvénient majeur pour les syndics : il les oblige à faire plus de manipulations financières et comptables (à noter, cependant, que les techniques bancaires évoluent très vite sur ces deux points et rendront vite caducs les arguments ace sujet).

Dès lors, si l'on met bout à bout les raisons financières (placement ou non des fonds au profit du syndic), les raisons comptables plus la raison relative à la transparence, on comprend pourquoi si peu de syndics acceptent de pratiquer le compte séparé. Actuellement, ceux qui pratiquent le compte séparé sont d'ailleurs objectivement « héroïques», car ils sont dans une situation concurrentielle difficile par rapport à leurs confrères qui pratiquent le compte « unique ».

C'est pourquoi notre objectif reste TOUJOURS (à l'ARC) de faire entrer l'obligation pour TOUS des comptes séparés DANS LA LOI, ce qui sera le seul moyen

- d'obtenir le compte séparé pour TOUS,
- de mettre les syndics dans la même situation concurrentielle.

Cela réglera le problème et assurera à chacun des conditions identiques de gestion. En attendant, et pour les raisons évoquées, il ne nous est pas possible de poser l'équation compte séparé = bon syndic.

Alors ? Peut-être y voyez-vous plus clair maintenant ? Peut-être arrivez-vous à mieux discerner ce qui caractérise une gestion adaptée aux intérêts des copropriétaires ? Ensuite, si vous voulez aller plus loin, vous pouvez vous engager dans un véritable BILAN DE GESTION de votre copropriété (avec ou sans l'ARC).