

Quelques mots sur le métier de syndic...



Qu'est-ce qu'un syndic de copropriété ?

Avant de parler de syndic, essayons de comprendre ce qu'est une copropriété.

Une copropriété est un bien immobilier dont il existe plusieurs propriétaires.

Ce bien immobilier comporte certaines parties dites communes et d'autres privées.

Nous caractériserons les parties communes par toutes parties susceptibles d'être utilisées par l'ensemble des propriétaires du bien. (Hall, cage d'escalier ou ascenseur par exemple).

La plupart des copropriétés sont des immeubles à appartements mais il en existe d'autres tel un lotissement privé ou encore un centre commercial.

En effet, dans le cas d'un centre commercial, le magasin en lui-même est une partie privée mais le hall et le parking sont des parties communes. Dans le cas du lotissement privé, la route et les trottoirs seront communs alors que la maison sera bien entendu privée.

Toutes ces parties communes doivent être gérées par une personne que l'on nommera SYNDIC !

Quel est son rôle et son pouvoir précisément ?

- Convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout autre moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- Conserver dans un registre un exemplaire des décisions de l'assemblée générale.
- Veiller à ce que ce qui a été décidé par l'assemblée générale soit correctement exécuté.
- Accomplir tous les actes nécessaires pour la conservation et l'administration de l'immeuble.
- Gérer les fonds de l'association des copropriétaires.
- Représenter en justice l'association des copropriétaires.

Qui peut devenir syndic ?

Il existe deux possibilités de devenir syndic. La première est de posséder un bien dans la copropriété, la seconde d'être agréé par l'institut des agents immobiliers.

Dans tous les cas, le syndic est nommé soit dans l'acte de base à la réalisation du bien, soit par l'assemblée générale des copropriétaires.

La mission du syndic peut aussi prendre fin à tout moment par une décision de l'assemblée générale.

Rémunération du syndic ?

La rémunération du syndic se calcule par l'addition d'un montant mensuel par appartement (\pm 20 EUR) et de lots supplémentaires (\pm 5 EUR) tel que des garages, des caves, ... Ces montants varient évidemment en fonction du nombre de lots de la copropriété.

Comme tout travail mérite salaire et que la tâche de syndic n'est pas des plus évidentes, un syndic non-professionnel (et donc un copropriétaire) sera très rarement bénévole et s'octroiera des honoraires 30% à 40% moins élevés que la normal.

Le mot du responsable syndic au sein d'Immo Contact :

Les qualités d'un bon syndic aujourd'hui doivent être : organisation, structure, justesse, transparence, écoute et réactivité. Il se doit donc de travailler en équipe et se mettre à jour régulièrement.

Malgré un certain nombre de points communs avec la politique, le syndic n'a pas le loisir de faire espérer trop les gens de la communauté et de promettre sans faire bouger les choses au risque de se faire évincer rapidement puisque l'assemblée des copropriétaires, rappelons-le, reste souveraine !

Nicolas Devos