

MUTUELLE SANTÉ
à partir de **11,73€*** par mois



Jusqu'à **50€*** OFFRE
sur vos contrats PRÉVO

*Offre soumise à conditions

mercredi 25 mars 2015 à 15h21

[Avis d'experts](#)

Syndics de copropriété : Confiance ou défiance ?



Sylvain Elkouby

Biographie

Sylvain Elkouby, dirigeant-fondateur de www.syndicexperts.com, est administrateur de biens et gère plus de 3 500 lots de copropriété. Grâce à une politique d'innovation permanente, son cabinet (Viala Fleury) maintient sa place originale dans la capitale aux côtés des géants de la profession. L'appli ... [Lire la suite](#)

Les syndics de copropriété sont mal classés dans la hiérarchie des professions pour ce qui concerne la confiance. Il est clair que le syndic a du mal à être aimé : Il est un percepteur de charges et le conciliateur d'intérêts divergents. Pour autant, les indicateurs de confiance ou de défiance sont essentiels.

Les récentes évolutions légales consacrent sa mission. La création d'un fonds de travaux, notamment pour la rénovation énergétique, l'obligation d'un audit global de l'immeuble, le concept contenu dans le projet de loi de transition énergétique de la rénovation embarquée, la reconduction des certificats d'économie d'énergie... Tout concourt à faire du syndic le garant de la modernisation des immeubles.

Le législateur, dans la loi Alur, a créé des outils générateurs de confiance tel que le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), chargé de rendre des avis sur les évolutions réglementaires touchant les activités d'administrateur de biens et d'agent immobilier. La Commission nationale de contrôle, qui sera installée dans les prochaines années, fera observer la discipline, en référence à la fois aux obligations réglementaires et à un code de déontologie à paraître, conçu avec des représentants des consommateurs.

Enfin, et c'est le sujet du moment, le lien contractuel entre syndics et copropriétés sera dans les prochains mois différemment encadré. Un contrat-type s'imposera, définissant les missions précises du syndic, désormais facturées dans un forfait d'honoraires. Quelques lignes de prestations annexes définies par décret pourront faire l'objet de facturations spécifiques. Jusqu'alors, il faut reconnaître que le mode de facturation en vigueur manquait de clarté : les missions courantes, donnant lieu à des honoraires de base, étaient complétées par des prestations annexes.

Copropriétaires et syndics sont coupables d'avoir refusé la vérité des coûts de gestion: on a préféré des honoraires de départ faibles, sachant qu'ils seraient augmentés d'options indispensables, qui pouvaient constituer une proportion importante de la facture initiale. Ce nouveau contrat, par la logique de simplicité et de transparence dont il est porteur, va restaurer la confiance entre la communauté des syndics et les syndicats de copropriété.

On le voit, il y a beaucoup à espérer des obligations du moment. Elles vont contraindre, certes, les professionnels et leurs clients à une authentique mutation, mais elles vont modifier fondamentalement le lien entre eux. Le retour de la confiance est à la clé.

