TRIBUNE BULLETIN CÔTE D'AZUR
n° 973 du vendredi 23 novembre 2018

Retrouvez la FNAIM Côte d'Azur au Salon SOLUCOP les 27 et 28 novembre 2018 - Palais Nikaia - NICE

QUESTIONS à William Siksik et Cyril Messika,
co-présidents FNAIM Côte d'Azur

La FNAIM Côte d'Azur au service des syndics et des copropriétaires

Quelles sont les missions des syndics de copropriété ?

Le syndic assure la gestion comptable, administrative, juridique et technique du suivi de la vie des immeubles. Il est le garant du respect des obligations liées au règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, définissant notamment la répartition des charges entre les copropriétaires. Il assure les visites de suivi pour la gestion des immeubles, l'organisation des conseils syndicaux et l'assemblée générale annuelle de la copropriété.
Le syndic administre les appels d'offres et la mise en concurrence des marchés et contrats liés à l'immeuble. Enfin, il joue un rôle de conseil en liaison avec le conseil syndical dans l'élaboration de plans pluriannuels de travaux.

Quels services sont proposés aux copropriétaires ?
En dehors des tâches fixées par le législateur, le syndic peut aussi proposer des services annexes comme :
- un outil extranet pour les copropriétaires, plus élaboré que celui prévu par la réglementation actuelle, qui ne fixe pas encore son contenu. Il pourra notamment être proposé de diffuser toutes sortes d'éléments juridiques, comptables et financiers. La mise en ligne de moyens de paiement assure également un service moderne correspondant aux attentes du client ;
- un suivi régulier des contrats et un partenariat efficace et réactif vis-à-vis des prestataires de l'immeuble avec des contrats-cadres définissant un cahier des charges strict (prix, délais, garanties...) ;
- une garantie financière «offerte» sur les fonds déposés, qui fait partie des obligations et des services que ne peuvent proposer les syndics non professionnels ;
- des conseils sur l'évolution de la législation liée à la copropriété.

Il peut compléter son action par des services connexes comme l'assurance ou la gestion de travaux multi-services.

Quels conseils pour optimiser la gestion ?
La stabilité du syndic est un élément très important qui permet notamment d'établir un lien de confiance.
Il faut également prendre en compte la volumétrie de gestion du nombre d'immeubles et du nombre de lots par collaborateur du cabinet, sachant que les honoraires doivent être en rapport avec cette exigence.
La stabilité des partenaires de l'immeuble (gestionnaire, gardien, conseils syndicaux) favorise d'autre part une meilleure maîtrise budgétaire.
Et l'idéal est d'avoir affaire à des gestionnaires formés et compétents, non seulement aux plans juridique et comptable, mais également dans l'approche technique du bâtiment et la négociation avec les différents prestataires.

Quels avantages pour les copropriétaires grâce à la FNAIM ?
C'est l'assurance de la compétence d'un professionnel du métier qui apporte une liste bien définie de services.
Le propriétaire est assuré de collaborer avec un professionnel titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce, et qui travaille obligatoirement avec une garantie financière sur les dépôts des copropriétaires et une assurance en responsabilité civile professionnelle.
Le syndic a la polyvalence d'un chef d'orchestre assurant des missions comptables, techniques, juridiques, contentieuses et administratives de la copropriété.

LA FNAIM CÔTE D'AZUR CÔTÉ COPROPRIÉTÉ

120
cabinets de syndic affiliés à la FNAIM Côte d'Azur

+ de 1.100
emplois de proximité au service des copropriétaires

300.000
lots de copropriété gérés

196
millions d'euros de budget par an

4.000
conseillers syndicaux formés

LE MOT DES PRÉSIDENTS DE LA FNAIM CÔTE D'AZUR

William Siksik et Cyril Messika, présidents FNAIM Côte d'Azur

Syndic de copropriété : le juste prix du bon service

L'activité de syndic de copropriété est plus que jamais confrontée à la question du juste prix de la qualité du service. Pour une raison majeure, crier au loup sur les honoraires du syndic est déplacé : les contrats de syndic sont des contrats négociés, et qu'il s'agisse de la prise en compte des nouvelles missions ou du passage au forfait d'honoraires, les conséquences en seront débattues entre le professionnel et le syndicat des copropriétaires en toute transparence.

Depuis 2014, la loi ALUR a modifié le mode de rémunération, imposant le forfait et réduisant les honoraires complémentaires à une liste très limitative définie par décret, en même temps que ce texte augmentait significativement le périmètre de responsabilité des syndics.

Contrairement à ce qu'on a pu lire ici ou là, la proportion des honoraires exceptionnels n'est pas en moyenne de 60% ou 70%, mais de l'ordre de 10% à 30% de la facture globale, avec une grande disparité de situations. En toute logique économique, les forfaits proposés par les cabinets tiennent compte de la perte de rémunération induite par la suppression de la plupart des options. Il appartient à chaque professionnel, avec chaque copropriété cliente, d'analyser le montant des honoraires complémentaires, par exemple lissé sur la durée du contrat précédent, et de mesurer l'évolution légitime du prix pratiqué précédemment pour les seules prestations de base.

L'augmentation des honoraires de base et la réduction des honoraires «optionnels» chez les syndics doit être regardée sereinement et en conscience. D'autres secteurs d'activité qui ont fait ce chemin avant nous ont trouvé avec leurs clients le bon équilibre : par exemple, les véhicules sont désormais livrés avec un niveau d'équipements bien supérieur à ce qu'il était il y a quinze ans, mais les prix de base ont été grevés pour y inclure les prestations supplémentaires.

Enfin, l'idée que des ententes s'organiseraient entre syndics pour parvenir à des augmentations unifiées est saugrenue: la France compte environ 15.000 cabinets, loin de l'univers concentré d'autres secteurs, dans lesquels des ententes ont parfois pu être dénoncées.

A l'inverse, le secteur de l'administration de biens souffre plutôt dans certaines villes du dumping et de la vente à perte... Ceux qui nient la réalité économique des syndics et menacent ainsi l'existence-même du métier sont coupables de favoriser ces pratiques délétères, que la FNAIM traquera sans relâche.

La FNAIM Côte d'Azur regroupe 120 cabinets de syndic sur les Alpes-Maritimes. Elle est garante de leur compétence, de leur professionnalisme et de leur transparence.

Consultez la liste des syndics agréés FNAIM sur le site *www.fnaim06.fr*

PROFESSIONNEL
CÔTE D'AZUR FNAIM
AGRÉÉ 2018