

Syndic de copropriété : comment bien le choisir ?

Le choix d'un syndic de copropriété est une étape essentielle pour assurer une bonne gestion de copropriété et préserver la valeur du patrimoine immobilier. Représentant légal du syndicat des copropriétaires, le syndic est chargé de gérer les finances, l'entretien de l'immeuble, les travaux, les contrats avec les prestataires et l'organisation des assemblées générales. Cette mission nécessite des compétences juridiques et procédurales, une capacité de dialogue, de négociation et de gestion des impayés, mais aussi une véritable capacité d'autorité afin d'assurer une gestion efficace de la copropriété.



Avant de comparer les offres, il est essentiel de définir les besoins réels de la copropriété. Une petite copropriété de quelques lots n'aura pas les mêmes attentes qu'une résidence récente avec parking, espaces verts, ascenseur ou gardien. Une copropriété ancienne nécessitant des travaux importants aura besoin d'un syndic expérimenté dans le suivi de chantiers. Il est utile de se poser un certain nombre de questions : nombre de lots, importance des travaux à court terme, équipements spécifiques à gérer ou type de suivi souhaité.

Publication légale depuis le 1er janvier 2021 la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Quels critères pour choisir un syndic de copropriété ?

Il est également important d'examiner attentivement : les prestations incluses dans le forfait, les frais annexes, le nombre de visites prévues dans l'immeuble ; le nombre d'assemblées générales incluses ; les frais des travaux exceptionnels ; les outils numériques proposés ainsi que les modalités de contact et de disponibilité. La disponibilité du syndic est un critère essentiel. Un syndic difficile à joindre ou qui met plusieurs semaines à répondre aux demandes peut rapidement créer de l'insatisfaction au sein de la copropriété. Lors des premiers échanges, il est utile de faire préciser plusieurs points concrets : qualité de l'interlocuteur principal, nombre d'immeubles gérés par chaque gestionnaire, délais moyens de réponse ou fréquence des déplacements dans l'immeuble.

Il peut également être intéressant d'examiner la plateforme en ligne proposée par le syndic afin d'évaluer la facilité d'accès aux documents. Avant de faire un choix, il est aussi conseillé de consulter les avis d'autres copropriétés. Le bouche-à-oreille reste souvent le meilleur moyen d'obtenir des retours fiables. Les membres du conseil syndical peuvent ainsi contacter des immeubles déjà gérés par le syndic afin d'obtenir un avis concret sur sa réactivité, sa transparence et sa qualité de gestion. Les avis en ligne peuvent également être utiles, à condition de les interpréter avec prudence.

Le commissaire de justice comme syndic

Le commissaire de justice peut exercer, à titre accessoire, l'activité d'administrateur d'immeubles. Lorsqu'il est mandaté par le syndicat des copropriétaires, il peut ainsi assurer les fonctions de syndic de copropriété.

Compétences juridiques et gestion des impayés

Professionnel du droit, le commissaire de justice dispose de compétences juridiques et procédurales particulièrement utiles en matière de copropriété. Elles permettent notamment de limiter les erreurs de gestion, les oublis de procédure ou les décisions irrégulières susceptibles d'être contestées par la suite.

Certaines copropriétés découvrent parfois trop tard qu'une assemblée générale a été mal convoquée, qu'un vote a été réalisé avec une majorité inadaptée ou qu'un contrat a été signé sans respecter les règles légales. Les charges impayées constituent souvent l'un des principaux problèmes rencontrés par les copropriétés. Lorsqu'un copropriétaire cesse de payer, la situation peut rapidement devenir problématique : retard de paiement des fournisseurs, difficultés de trésorerie, impossibilité de financer certains travaux ou tensions entre voisins. Le commissaire de justice dispose d'une expertise particulière dans ce domaine. Il maîtrise les différentes étapes du recouvrement : relance amiable, mise en demeure, commandement de payer, injonction de payer et, si nécessaire, mesures d'exécution. Cette capacité à intervenir rapidement peut favoriser le recouvrement des charges et contribuer à préserver la trésorerie de la copropriété.

Gestion plus efficace des conflits

Publication légale Depuis le 1^{er} janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements

impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1° D. n° 1018 du 28/02/2018)

Dans certaines copropriétés, les conflits peuvent occuper une place importante. Officier public et ministre chargé de l'exécution des décisions de justice, le commissaire de justice est habitué à intervenir dans des contextes tendus. Il peut jouer un rôle de médiateur, rappeler les règles applicables et, si nécessaire, formaliser les manquements constatés. Son intervention peut parfois suffire à restaurer un climat plus serein, notamment lorsque certains copropriétaires ont tendance à

Appréhender les enjeux pratiques

Juriste de proximité, le commissaire de justice est également un professionnel de terrain. Son activité principale, notamment lorsqu'il réalise des constats, lui permet d'appréhender concrètement les enjeux pratiques de la copropriété : travaux d'entretien, réparations, chantiers ou dégradations.

Comparer plusieurs contrats de syndic, vérifier les garanties légales et évaluer la qualité du suivi sont des étapes essentielles pour choisir un syndic de copropriété adapté aux besoins de l'immeuble. Le meilleur syndic n'est pas forcément le moins cher. C'est celui qui est en mesure de conjuguer compétence, disponibilité, autorité et expertise adaptée aux besoins de la copropriété.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)