

GESTION DES PETITES COPROPRIÉTÉS ISSUES DE LA VENTE *HLM* PRATIQUES DE *BATIGÈRE SAREL*

Échanges avec Frédérique COMTE, référente copropriété chez *Batigère Sarel*

30 juin 2016

UNE INFLEXION DE CAP OPÉRÉE EN 2015 PAR *BATIGÈRE SAREL*

Une activité syndic externalisée depuis les années 1980...

Batigère Sarel est une entreprise sociale pour l'habitat du réseau *Batigère*. Implantée dans le nord-est de la France et notamment à Metz, *Batigère Sarel* a entrepris, depuis les années 1980, de vendre progressivement une partie de son patrimoine issu des cités minières et sidérurgiques. "Le suivi des copropriétés est une nécessité: 10% de notre parc de logement s'inscrit sur des immeubles soumis au statut de la copropriété."

Concernant la gestion de ces copropriétés, *Batigère Sarel* n'a pas fait le choix de créer une filiale dédiée, à l'instar de certaines coopératives *Hlm*. Elle a opté pour une prestation externalisée pour distinguer les fonctions de syndic et de copropriétaire. Après la mise en vente, les bailleurs sociaux demeurent souvent assez longtemps copropriétaires et qui plus est majoritaires (tout en conservant une exception à l'article 22). "Il est donc important de distinguer les deux fonctions et d'éviter le mélange des genres." L'investissement de l'organisme *Hlm* dans son rôle de copropriétaire bailleur constitue un gage de réussite de la mise en copropriété et permet de préserver la qualité de service auprès de ses locataires, ne pas compromettre la mise en vente des lots restants et continuer d'entretenir des relations sereines avec les collectivités territoriales.

...renforcée par la création d'un poste de référent copropriété en 2015.

Les enjeux d'accompagnement des accédants et les difficultés émergeant avec la création de petites copropriétés de moins de 15 lots ont conduit *Batigère Sarel* à créer un poste de référent copropriété en 2015 chargé à la fois de réaliser un audit des copropriétés en portefeuille et de suivre l'activité des syndics en place notamment les syndics non professionnels. "Il n'y a généralement pas de conseil syndical dans les petites copropriétés donc aucun contrôle du syndic (...)."

INCITER LES PETITES COPROPRIÉTÉS À RÉTABLIR UNE GESTION NORMALISÉE

Sur les 169 copropriétés existantes en 2015, 79 étaient administrées par un syndic bénévole en 2015, soit autant de fonctionnements singuliers avec lesquels composer. Il s'agit majoritairement de petites copropriétés de moins de 15 lots avec peu d'équipements communs. Mi-2016, seules 35 copropriétés restent administrées par un syndic bénévole, les autres ayant opté après échanges, accompagnement et démonstration des contraintes de la fonction, pour un syndic professionnel.

Plusieurs facteurs concourent au recours à un syndic bénévole

Lors de la mise en vente d'un immeuble, le premier acquéreur était automatiquement nommé syndic bénévole provisoire jusqu'à ce que l'assemblée générale ait lieu et mandate un syndic. "Mais celle-ci n'avait jamais lieu. La plupart du temps, l'acquéreur repartait chez le notaire sans règlement de copropriété et donc oubliait qu'il était syndic bénévole. Pour lui, rien n'avait changé car *Batigère* était toujours là. Il était simplement passé du statut de locataire à celui de propriétaire."

En 2015, il s'agissait souvent d'un copropriétaire occupant, retraité.

Au fil des ans, d'autres facteurs expliquent que ces copropriétés n'aient pas eu recours à un syndic professionnel :

- Une déception de gestion à l'égard d'un précédent syndic professionnel suite à une "mauvaise" expérience, et/ou une faible présence, un manque de proximité de ce dernier.
- L'absence de syndics professionnels se positionnant sur ce marché des petites copropriétés et/ou des tarifs inadaptés aux petits ensembles (souvent forfait de base pour les copropriétés de moins de 10 lots avoisinant les 1 500 € HT).
- Le faible nombre d'équipements collectifs à gérer.
- Une considération erronée, parfois relayée par les notaires eux-mêmes, qu'un syndic bénévole avec une gestion minimale serait suffisant. "Pourtant, ce sont les mêmes notaires qui aujourd'hui s'étonnent qu'il n'y ait pas de syndic professionnel sur ces copropriétés avec toutes les obligations qui s'imposent." A cet égard, la position des acquéreurs a également évolué et ces derniers se montrent de plus en plus regardants.

► Des dysfonctionnements à résorber

Le syndic bénévole dispose des mêmes pouvoirs et doit répondre aux mêmes obligations que le syndic professionnel (application de la loi de 1965 récemment toilettée par la loi ALUR et décret d'application de 1967). Il doit disposer d'un mandat. Il est soumis aux mêmes obligations comptables notamment la tenue du compte séparé et production des annexes comptables. Il devra tenir à jour le carnet d'entretien, à terme produire une fiche synthétique, et prévoir la mise en place de fonds de prévoyance travaux à partir de 2017, ce qui va poser un certain nombre de problèmes là où il n'y a pas de budget voté. Ce sont autant de types d'obligations qui nécessitent pour Batigère Sarel de mener un travail important d'accompagnement des syndicats bénévoles *"Nous sommes bienveillants avec la gestion souvent minimaliste apportée par les syndicats bénévoles mais c'est un investissement important pour leur expliquer et les former sur les obligations comptables, administratives et juridiques qui pèsent sur eux. Il faut par ailleurs renouveler cet accompagnement à chaque changement de syndic."*

Nombreux sont les syndicats bénévoles à fonctionner hors cadre réglementaire : refacturation aléatoire des charges et au coup par coup, défaut d'assurance, méconnaissance des règles comptables en matière de notification de transfert, *"ce qui peut être à l'origine de tensions avec le nouvel acquéreur qui va récupérer toute l'année de charges"*.

La nécessité pour la copropriété d'engager des travaux importants, la survenue d'un sinistre qui dépassait le champ de compétences du syndic bénévole et générateur de conflits entre copropriétaires ont également conduit Batigère Sarel à intervenir en priorité sur certaines copropriétés.

Un partenariat instauré avec un syndic professionnel spécialisé sur ce segment

Pour Batigère Sarel, il est de la responsabilité et de l'intérêt de l'organisme Hlm de s'impliquer dans la gestion des copropriétés issues de la vente de son patrimoine. La démarche se veut avant tout bienveillante et progressive et vise à réinstaurer un dialogue avec les copropriétaires. Pour cela, la référente copropriété prend attache avec les syndicats bénévoles qui exercent sans mandat, par l'envoi d'un courrier simple puis en recommandé. Ce courrier pointe la nécessité de convoquer une AG pour rétablir un mandat en bonne et due forme et souligne les risques encourus par le syndic bénévole à gérer la copropriété hors cadre réglementaire.

"Il faut garder des traces écrites et adapter le langage à la situation. Beaucoup de syndicats bénévoles n'étaient en réalité pas demandeurs de la fonction. Il faut leur donner des exemples concrets pour qu'ils prennent conscience de leur responsabilité en cas de sinistre par exemple. Il est en effet très rare que le syndic bénévole soit assuré pour ses erreurs de gestion. C'est d'ailleurs bien souvent à l'occasion de travaux ou de sinistres que les syndicats bénévoles perçoivent la complexité de gestion d'une copropriété et la responsabilité qu'ils portent avec également le risque de mise en cause."

Pour Batigère Sarel, il y a un intérêt et une responsabilité évidente à inciter au rétablissement de syndicats professionnels même si certaines copropriétés, gérées par un syndic bénévole, fonctionnent bien. *"Il faut une approche bienveillante mais il faut aussi se positionner et prendre ses responsabilités. Ça ne pose aucun problème qu'il y ait un syndic bénévole mais je préfère assurer la sécurité et rétablir un syndic professionnel."* En outre, le suivi de ces petites copropriétés est très chronophage : *"le travail sur ces petites copropriétés prend autant de temps que le travail mené sur les 95 % des lots restants."*

Batigère Sarel a ainsi instauré un partenariat depuis fin 2015 avec la Maison du Syndic, spécialisée dans la gestion de petites copropriétés de moins de 15 lots à des tarifs spécifiques (15€ TTC/lot/mois sans frais supplémentaires) pour des prestations certes réduites (pas d'AG après 17h par exemple et dispense de site extranet demandé) mais conformes à la réglementation.

"Cela représente un vrai intérêt financier pour les petites copropriétés de 4-5 lots. Jusqu'alors, seules quelques associations ou sociétés en ligne proposaient d'accompagner les syndicats bénévoles pour des prestations type (consultations juridiques, établissement des comptes, rédaction des ordres du jour et des PV, modules de formations) mais le syndic bénévole restait le représentant légal. Ces prestations, souvent en ligne, représentent au final un coût presque équivalent au tarif d'un syndic professionnel qui lui assure la fonction de représentant légal."

Par ailleurs, le syndic professionnel qui gère plusieurs centaines de copropriétés est souvent à même de négocier plus facilement les contrats ou marchés comme les primes d'assurance, souvent élevées ou incomplètes pour les syndicats bénévoles, alors que les syndicats professionnels bénéficient de tarifs et garanties plus avantageux dans le cadre de contrats de groupe.

Lors d'une nouvelle mise en copropriété, Batigère Sarel fait désormais nommer automatiquement dans les statuts du règlement de copropriété un syndic professionnel. Les coûts de gestion sont intégrés dans les prévisions de charge et communiqués aux acquéreurs.

Un recours à l'article 88 de la loi Macron 2015 si besoin

Face aux réticences et/ou incapacités de certains syndicats bénévoles à s'engager dans la démarche, Batigère Sarel peut également, depuis la loi Macron¹, convoquer en tant que copropriétaire une assemblée générale. Cette avancée a constitué un véritable levier d'intervention. *"Auparavant, personne*

¹ L'article 88 de la loi dite Macron du 6 août 2015 a modifié l'article 17 de la loi du 10 juillet 1967 en y ajoutant un alinéa. Celui-ci dispose que, lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, *"l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic."*

n'avait intérêt à aller saisir le TGI pour faire nommer un administrateur provisoire qui aurait pesé sur le coût de gestion d'une petite copropriété (par voie d'avocat et générant des frais d'environ 1 000€ pour faire nommer un syndic). Cet article de la loi Macron a véritablement permis d'impulser une démarche plus globale de rétablissement d'un syndic."

Ainsi, Batigère Sarel se charge des convocations, rédaction de l'ordre du jour, projet de résolutions et trame du procès verbal.

"Le seul inconvénient est de récupérer le listing, coordonnées à jour des copropriétaires, correspondances des lots et maîtriser les règles de convocations."

Un allègement réglementaire souhaitable pour les petites copropriétés

Batigère Sarel pointe une incohérence :

"On accepte souvent une gestion minimaliste des syndic bénévoles (notaires, collectivités, copropriétaires eux-mêmes) alors même que le cadre réglementaire existe et exige au contraire de plus en plus de compétences pluridisciplinaires pour des syndic qui doivent tout à la fois apprendre à devenir copropriétaire et gestionnaire d'immeuble. Il demeure et demeurera de plus en plus difficile, pour un syndic bénévole, d'assumer les missions d'un syndic professionnel tant que la loi n'allège pas les obligations sur les copropriétés de moins 10 lots." ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016

Une production du **Groupe de Travail Copropriété**

Co-pilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT

Rédaction : FORS Recherche Sociale

Conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org