

LES SYNDICS EN PLEINE (R)ÉVOLUTION ?



La problématique de l'offre des syndicats ne date pas d'hier. Conçus pour les immeubles de grande taille, les syndicats dits « traditionnels » s'avèrent souvent trop coûteux pour les petites copropriétés qui préfèrent dès lors nommer un syndic bénévole, avec les conséquences que cela peut entraîner : conflits d'intérêts, manque d'expertise, litiges entre voisins. Un manque qui a cependant donné naissance à une nouvelle génération de syndicats, à l'instar d'EasySyndic qui s'adresse uniquement aux petites copropriétés avec des services « à la carte ». Un renouveau salué par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, ainsi que l'Union Francophone des Syndics, pour lesquels il est temps d'optimiser la gestion des copropriétés.

Les obligations et missions confiées au syndic, sont nombreuses. Elles impliquent une rigueur et une certaine expertise portant notamment sur les statuts de l'immeuble et les dispositions légales en matière immobilière. Ces obligations entraînent une lourde responsabilité du syndic au regard de la loi, et ce même lorsqu'il s'agit d'un syndic bénévole. La dégradation du bâtiment, une perte financière due à un copropriétaire ne payant pas ses charges, un sinistre non couvert par la bonne assurance... Les conséquences peuvent, en effet, être importantes. Sans oublier les conflits entre copropriétaires, pouvant entraîner des problèmes de neutralité. Les immeubles de grande taille et de petite taille ne rencontrent, en outre, pas les mêmes problématiques en matière de gestion et de suivi technique.

Pour le SNPC (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires), il est temps d'optimiser la gestion des copropriétés : « La Belgique compte près de 194.000 copropriétés, ce qui représente plus de 1.260.000 logements. Autant dire que cela intéresse bon nombre de nos concitoyens en termes de patrimoine, de logement et de pouvoir d'achat. Et cet élément « pouvoir d'achat » ne doit pas être négligé : de plus en plus de copropriétaires se plaignent de la lourdeur des charges courantes et des frais liés aux travaux. Face à un tel contexte, la gestion des copropriétés doit être optimisée et s'effectuer dans les meilleures conditions. » Mais le SNPC pointe également du doigt le manque d'engagements des copropriétaires. Une passivité qui concerne l'ensemble de la gestion de leur résidence, les copropriétaires oubliant en fine que ce sont eux qui paient ou paieront la note. « Beaucoup

zappent à tort l'Assemblée Générale annuelle alors qu'ils devraient être plus réactifs et défendre leurs intérêts collectivement, ne pas attendre que tout se fasse d'un coup de baguette magique. »

Le SNPC recommande de chercher des solutions combinant à la fois la réduction des coûts et l'intervention de professionnels pour un certain nombre de prestations à la carte. Des prestations que les copropriétaires ne peuvent effectuer eux-mêmes par manque de compétences ou parce qu'elles nécessitent une trop grande responsabilité de leur part. Dans un tel contexte, le concept des formules à la carte de la société EasySyndic sont intéressantes, mais le SNPC entend préciser « que si EasySyndic préconise l'implication des propriétaires pour garder la maîtrise de leurs frais de syndic, il convient que certaines prestations soient bien définies au départ, ceci pour éviter toute confusion quant aux rôles des uns et des autres. »

Vincent Spruytte, Président de l'Union Francophone des Syndics, suit de près l'évolution des syndicats en Belgique : « Nous sommes conscients de la difficulté que rencontrent les petites propriétés à trouver un syndic adapté à leur taille. C'est pourquoi l'Union Francophone des Syndics a convaincu ses membres de la nécessité d'offrir un même service professionnel à celles-ci. » Le Président de l'Union Francophone des Syndics applaudit le concept novateur d'EasySyndic : « Nous sommes ravis d'accueillir parmi nos membres EasySyndic qui propose enfin une offre adaptée aux petites copropriétés. »

Fondé en 2015, EasySyndic est le premier syndic dédié aux petites copropriétés en Belgique. Spécialisée dans la gestion des

immeubles de moins de 8 lots, l'entreprise représente une nouvelle génération de syndicats professionnels et mise sur une offre claire, flexible et abordable comprenant la gestion de base, comme l'administration, la comptabilité, une assistance technique 7/24, et des services « à la carte » (devis, suivi des travaux et sinistres, mise en conformité...) selon les besoins réels de l'immeuble.

Le Président de l'Union Francophone des Syndics insiste sur le rapprochement du syndic et des copropriétaires sur le long-terme, notamment face aux enjeux énergétiques de leur copropriété : « La réalisation d'un audit énergétique de l'immeuble est une phase importante dans la vie de la copropriété. L'objectif de l'audit, réalisé par un bureau d'études, est de fournir aux copropriétaires et au syndic les éléments leur permettant de connaître les travaux à engager du bâtiment. Pour que cet audit soit utile et adapté aux spécificités de la copropriété, il est nécessaire que le syndic soit un moteur et qu'il s'implique avant, pendant et après la réalisation de cet audit. » Vincent Spruytte encourage les copropriétaires à s'impliquer davantage, et les invite à se rendre au Salon de la Copropriété (23 novembre) pour y trouver l'offre qui leur convient le mieux.

Liens :

Prestations et tarifs d'EasySyndic : www.easysyndic.be

Salon de la Copropriété - 23 novembre 2017, Brussels Expo (Palais 3) : www.ufsyndics.be

