

Être syndic bénévole : comment ça marche ?

Dauphiné Libéré, 5 avril 2022

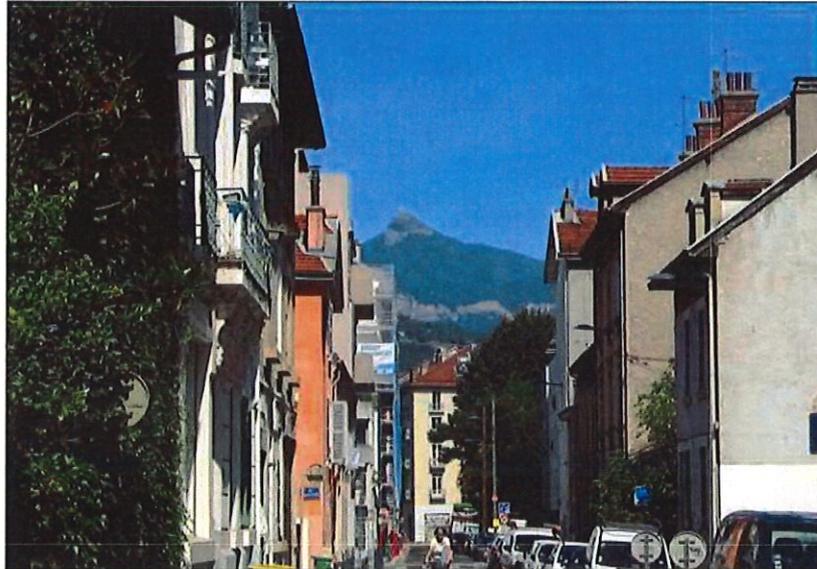
De nombreux habitants de l'agglomération ont assisté la semaine dernière à un forum organisé par la Métropole à destination des syndicats bénévoles. De nombreuses petites copropriétés sont en effet disséminées dans le territoire et confrontées à des obligations réglementaires pas toujours évidentes à cerner.

1. Combien y a-t-il de petites copropriétés dans la Métropole ?

Sur le territoire métropolitain, on compte plus de 6 000 copropriétés (pour 440 000 habitants). Mais la Métropole estime que 40 % d'entre elles ont moins de cinq logements. Il ne s'agit que d'une estimation puisque le registre d'immatriculation, un outil national récent, ne dispose pas encore de toutes les informations qui, parfois, sont en plus mal remplies. L'obligation légale d'immatriculation concerne toutes les copropriétés qui comprennent au moins un lot à usage d'habitation. De très nombreuses n'y figurent pas sur Grenoble par exemple.

2. Pourquoi des habitants s'organisent sans syndic professionnel

« En général, souligne un technicien de la Métropole, les professionnels ne sont pas intéressés par les petites copropriétés et, de manière corollaire, ça coûte cher pour les habitants. Ça



Que ce soit pour la gestion courante ou des travaux de rénovation, le syndic est indispensable. Pas simple pour autant de s'y retrouver pour des bénévoles. Archives photo Le DL/Jean-Benoît VIGNY

reste possible mais ça a un coût et, souvent, ça ne matche pas. » Les économies financières à s'organiser entre voisins sont conséquentes, mais c'est une charge de travail indéniable pour celui ou celle qui s'y colle...

3. Pourquoi c'est indispensable d'avoir un syndic

D'abord parce que c'est la loi ! « À partir du moment où vous avez le statut de la copropriété, il faut un syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires. C'est prévu depuis la loi de 1965 », rappelle Marlène Dunand, juriste à l'Adil (Association d'information sur le loge-

ment).

La Métropole, compétente en termes d'amélioration de l'habitat privé, « aide notamment les copropriétaires dans des programmes de rénovation de type MurMur », explique un technicien. Or, avant de faire des travaux, « il faut que la copropriété soit organisée avec tous les documents nécessaires (règlement de la copropriété, état descriptif de la division, budget prévisionnel, inscription au registre national, etc.). On ne peut solliciter de subventions sans ces prérequis ». Marlène Dunand reprend : « Le but du syndic, c'est la gestion du quotidien, administrative, comptable, technique,

c'est également important face au risque de sinistre. »

4. Est-ce compliqué ?

Soyons honnêtes, ce n'est vraiment pas simple de créer et d'animer un syndic bénévole (qui peut aussi prendre une forme coopérative sous certaines conditions). « Nous avons de nombreux appels en ce sens, poursuit le juriste, mais beaucoup sont en effet très inquiets à l'idée d'être syndic bénévole car ça leur paraît être un Everest en termes de gestion comptable, de travaux. Pouvoir les rassurer, c'est important. Par ailleurs, dans une petite copropriété on a

LES INFOS +

- **Comment se faire aider**
 - Adil de l'Isère. Conseil juridique sur le logement (www.adil38.org) 04 76 53 37 30.
 - CLCV. Information, accompagnement et défense des usagers en matière de consommation, de logement et de cadre de vie. www.clcv.org (04 76 22 06 38).
 - UNPI. Conseils, accompagnement et défense des propriétaires et copropriétaires immobiliers. www.unpi38.fr (04 76 96 63 95).
 - Soliha. Accompagnement (pour les prestations ou marchés publics) de propriétaires et copropriétaires pour l'amélioration de l'habitat. www.iseresavoie.auvergne-rhonealpes.soliha.fr (04 76 47 82 45).
 - Grenoble Alpes Métropole. Mise en place de dispositifs de prévention et d'amélioration pour les copropriétés. www.grenoblealpesmetropole.fr (04 76 59 59 59).

l'avantage de se connaître et les formalités sont simplifiées. » Une assemblée générale peut ainsi être convoquée par un simple mail au lieu d'un courrier avec avis de réception à 21 jours de la réunion. Le "fonds travaux" n'est pas non plus nécessaire mais il est vivement conseillé !

Jean-Benoît VIGNY

QUESTIONS À

Céline Hartmann, directrice iséroise de l'Union nationale des propriétaires

« Être accompagné, ça sécurise »

➢ Comment l'UNPI accompagne les copropriétaires ?

« Notre mission, c'est d'assister et de conseiller le propriétaire immobilier sur son statut global. Dans les petites copropriétés, trouver des syndicats professionnels est une grosse difficulté et les habitants doivent souvent se débrouiller avec des lois qui se complexifient. Par exemple, ce n'est pas toujours simple d'expliquer à deux propriétaires d'une seule copropriété qu'ils doivent avoir un compte bancaire séparé pour la gestion et qu'il faut s'inscrire dans le registre national de la copropriété sur internet. »

➢ N'est-ce pas un peu galère malgré tout d'être syndic bénévole ?

« C'est en tout cas chronophage et tellement complexe au niveau de la réglementation que ça peut

décourager les gens. Mais ils ne sont pas seuls, ils ont à leur disposition plusieurs organismes pour être aidés (lire par ailleurs). Les associations comme nous demandent en contrepartie une adhésion. »

➢ Le fait qu'un syndic bénévole limite considérablement les frais d'une copropriété est-il une incitation ?

« Les gens sont aujourd'hui plus sensibilisés à l'état de leur copropriété. C'est certes moins cher mais ça peut aussi être plus convivial et nous avons de plus en plus de personnes qui veulent bien y passer du temps. Mais il faut bien comprendre que ce n'est pas parce qu'il y a une personne nommée "syndic" que les autres ne peuvent pas intervenir. Ce qui fait peur, c'est le côté légal. D'où l'intérêt d'être accompagnés, ça



Photo Le DL/J.-B.V.

sécurise. Et c'est important quand on œuvre pour les autres. »

➢ Ne pas avoir de syndic peut-il être répréhensible ?

« Au moindre problème, ça devient très problématique sans syndic, notamment vis-à-vis des tiers. Si une tuile tombe dans la rue, sur un piéton, une voiture, qui est responsable ? Juridiquement, s'il n'y a personne pour représenter la copropriété devant un tribunal en cas de conflit de voisinage, ça pose problème. »

Propos recueillis par J.-B.V.

« On n'avait pas fait d'assemblée pendant 35 ans »

Lorsqu'il a emménagé au début des années 80 à Saint-Martin-d'Hères, Dominique Aubrée s'est vu assigner la mission de représentant d'une copropriété de six maisons mitoyennes : « À cette époque, on était deux dans la copropriété et l'autre personne n'était pas enthousiaste... C'est donc sur moi que c'est tombé ! » La mission, qu'il remplit alors au gré des problématiques qui se sont posées (fuites, fissures etc.), est évidemment bénévole mais pas reconnue juridiquement. « En fait, pendant 35 ans, on n'avait jamais fait d'assemblée générale. Je "servais" d'intermédiaire quand il y avait des ennuis avec le bailleur ou les assurances. » Un syndic virtuel devenu une réalité administrative il y a trois ans, à l'occasion d'un Popac (Programme opérationnel de prévention d'accompagnement des copropriétés) dans le quartier Renaudie. « Un cabinet de consultant, sous-traitant de la Métro, nous a beaucoup aidés à travers des séminaires, des réunions d'information, pour que l'on soit dans la légalité. On a élaboré un premier budget, on a revu notre règlement de copropriété. Compliqué ? « Un peu au départ quand on découvre les choses, qu'on apprend à organiser une assemblée générale. Mais on a bénéficié d'aides juridiques, notamment avec la CLCV. » Mais pas de regrets pour autant : « Prendre un syndic professionnel pour un budget de copropriété inférieur à 1 000 euros, dont une grosse moitié tient à l'assurance, nous aurait coûté trop cher. »

J.-B.V.