

Le choix du Syndic et sa Motivation

La transparence de la gestion et la responsabilité vis à vis des copropriétaires

La confiance ne peut s'établir à long terme et se maintenir que si le fonctionnement de la copropriété et notamment l'engagement des dépenses et leur financement s'effectuent selon des processus clairs, démocratiques et acceptés par tous.

L'indépendance du conseil syndical doit être indiscutable, que ce soit vis à vis des copropriétaires (notamment les " gros porteurs "), du syndic, des fournisseurs et prestataires de la copropriété, et même des salariés du syndicat.

Les choix (entreprises, prestations, syndic, salariés) doivent être faciles à expliquer et doivent être cohérents avec une politique et des objectifs annoncés et réaffirmés de façon constante.

Notamment le choix des entreprises doit être fait dans le cadre de processus impliquant nécessairement la mise en concurrence, soit par appel d'offres (pour les travaux, marchés et contrats importants), soit par simple consultation de plusieurs entreprises (tous travaux, marchés ou contrats annuels de plus de 5.000€ (un peu plus de 30.000 francs), soit pour les petites interventions d'entretien et les fournitures par mise en concurrence dans la durée, en évitant d'avoir recours dans chaque spécialité à un seul fournisseur pendant une longue période.

Par ailleurs, le fonctionnement du conseil syndical doit être clair à tous et les décisions doivent être collégiales et démocratiques. Lorsque des spécialités sont confiées plus particulièrement à des conseillers, ou même des commissions dans les grands conseils, les pouvoirs de ces conseillers ou des présidents de commissions doivent avoir des limites claires, au delà desquelles les décisions, notamment d'engagements de dépenses, relève du conseil en formation plénière.

Enfin, les conseillers doivent se sentir responsables de l'ensemble de la gestion vis à vis des copropriétaires, et ils doivent en rendre compte et la défendre, ou assumer clairement les échecs.

C'est à ce prix qu'on évite autant que faire se peut l'émergence de suspicions, rumeurs et menées insidieuses et démagogiques, qui ruinent la confiance, découragent les bonnes volontés et grossissent à terme l'inventaire des copropriétés en difficultés...

Prise de conscience des rôles et des responsabilités de chacun

Il ne faut pas se tromper : la gestion de la copropriété incombe d'abord aux copropriétaires et aux représentants qu'ils se donnent au conseil syndical ; si le syndic ne donne pas satisfaction, c'est soit parce qu'il a été mal choisi, soit parce qu'on ne lui donne pas les moyens ou même qu'on l'empêche de remplir sa mission, soit encore parce qu'on évalue mal son travail et qu'on méconnaît ce qu'il fait.

Mais ne nous leurrions pas : un tel point de vue, même s'il paraît logique, constitue un renversement de mentalité qu'il faut coûte que coûte obtenir des copropriétaires ; or c'est pourtant la réalité, et l'essentiel des problèmes rencontrés par les copropriétés viennent de l'absence de prise de conscience des rôles et des responsabilités de chacun, et ce à tous les niveaux :

- chez les copropriétaires, qui ne doivent pas raisonner et agir en fonction de leurs seules préoccupations de résidents et d'usagers des prestations de la copropriété mais en tant que responsables des décisions majeures qui conditionnent la conservation et la valorisation du patrimoine ;

- chez les conseillers syndicaux, qui ne doivent pas se considérer comme simples porte-parole des mécontents, mais comme membres d'un des organes de gestion de la copropriété, et de ce fait co-responsables avec le syndic des décisions prises et de l'information des copropriétaires sur ces décisions et la gestion du syndicat ;

- chez les présidents de conseils syndicaux, qui ne doivent pas seulement considérer leur titre comme une simple distinction (" primus inter pares ") mais comme une responsabilité d'animation d'une équipe qu'il faut conduire avec des objectifs clairs et faire agir de façon cohérente.

Les conseillers syndicaux doivent avoir une claire perception de leurs responsabilités notamment quant à l'usage des informations dont ils ont connaissance ; certaines informations doivent rester confidentielles, car leur divulgation, même aux copropriétaires peut nuire à une négociation ou interférer gravement dans les rapports sociaux avec les employés du syndicat ou ruiner les relations avec le syndic.

Enfin, ils doivent avoir un esprit de " solidarité gouvernementale ", veiller à ce que le conseil s'exprime d'une seule voix tant vis à vis des copropriétaires que du syndic, et en cas de désaccord se taire ou se démettre.

Un facteur déterminant est bien entendu le soin avec lequel les copropriétaires doivent choisir les conseillers syndicaux ; il est évidemment irresponsable d'élire tous ceux qui se présentent sous prétexte que toutes les bonnes volontés sont bonnes à prendre, et au contraire, les conseillers doivent être sélectionnés non seulement sur leurs compétences et leurs références, mais aussi, sans demander un véritable programme, sur l'exposé de leur idée des objectifs à atteindre et de la politique à mettre en œuvre dans la copropriété.

On doit exclure les collaborations floues et les influences occultes ; on doit être clairement dedans ou dehors !

On doit aussi exclure tous conflits d'intérêts et confusion de genres : un entrepreneur travaillant pour la copropriété ne devra pas être élu conseiller syndical et l'entreprise d'un conseiller syndical ne devrait jamais être sélectionnée pour travailler pour la copropriété (la copropriété devrait exclure de faire travailler l'entreprise même d'un simple copropriétaire !) Et tant pis si on se prive de compétences et de talents : la confiance est à ce prix !

Et s'il y a des problèmes de recrutement de conseillers, il convient de se demander si la fonction a été suffisamment valorisée (c'est une tâche de longue haleine), et en attendant mieux vaut se contenter d'effectifs réduits plutôt que recruter n'importe qui !

Information et pédagogie

La responsabilisation des copropriétaires ne va pas de soi ; elle s'acquiert au prix d'un effort permanent d'information et de pédagogie qui ne peut être assuré qu'avec la participation active du conseil syndical ; cette pédagogie doit être mise en œuvre notamment auprès des nouveaux arrivants, qui doivent être accueillis et " briefés " dès leur acquisition.

Cette pédagogie doit notamment porter sur le fonctionnement de la copropriété, l'explication des charges, l'utilisation des équipements et des services collectifs, le rôle du ou des gardiens et autres employés de la copropriété, etc.

Elle doit permettre au nouveau copropriétaire d'identifier les interlocuteurs appropriés à chaque type de préoccupation : gardien, conseillers syndicaux, syndic.

Elle doit sensibiliser à l'importance du règlement des charges et au respect des règles de bonne tenue de l'immeuble ou de la résidence.

Elle doit aussi valoriser la politique de la copropriété, le rôle et la fonction des conseillers syndicaux (penser au recrutements futurs...), l'importance et le bon déroulement des assemblées générales.

Nota : Recueilli sur: universimmo.com Dossiers copropriétaires *La bonne gouvernance d'une copropriété*

Adresse pour visualiser le site : canetgrandsud.fr