

Par jeu, transparence, VertFoncié a répondu à ce Quiz : **Avez-vous un bon syndic ?**

Vertfoncié Bon syndic, à garder !

Par L'EXPRESS.fr, publié le 30/10/2008 18:09 - mis à jour le 30/10/2008 18:14

Votre syndic est-il souvent présent dans l'immeuble et facile à joindre ? Remet-il en concurrence les vieux contrats ? 24 questions pour savoir si vous devez changer de syndic d'urgence ou pas...

Votre syndic est-il souvent présent dans l'immeuble et facile à joindre ?

OUI – Vertfoncié propose même la mise en place de permanences.

La copropriété dispose-t-elle d'un compte séparé ?

C'est vous qui choisissez de voter la dispense ou non. Nous vous garantissons l'accès à votre compte bancaire par un compte utilisateur confié à un membre du conseil syndical. Vous pouvez ainsi visualiser les mouvements et soldes à tout moment.

Votre gestionnaire d'immeuble consulte-t-il le conseil syndical avant d'élaborer le projet de budget ?

OUI – C'est un minimum. Le conseil syndical est le lien avec les copropriétaires. Nous le souhaitons impliqué dans la gestion.

Votre syndic négocie-t-il régulièrement le prix des fournitures ?

OUI – il est surtout important de bien verrouiller les clauses d'actualisation et de variation des prix afin que le contrat ne soit pas inflationniste.

Remet-il en concurrence les vieux contrats ?

OUI – Le partenariat est important. Mais une mise en concurrence judicieuse est le seul moyen de maîtriser les prix.

Exige-t-il, dans tous les cas, des devis détaillés ?

OUI – Les candidats doivent répondre selon un cahier des charges détaillé. Sinon, sans cette grille aucune analyse pertinente ne pourrait être réalisée.

Existe-t-il, dans votre copropriété, un système de suivi des petits travaux ?

OUI – Un tableau de bord est proposé. Le conseil syndical doit être impliqué dans ce suivi.

Votre syndic déclare-t-il bien tous les sinistres à la compagnie d'assurances ?

OUI – Une analyse doit être faite selon les éventuelles franchises, mais le principe est oui.

Procède-t-il régulièrement à une vérification de la consommation de combustible, pour le chauffage et l'eau chaude ?

OUI – Le suivi permet de déceler rapidement une anomalie et ainsi éviter toute dérive du budget.

Votre syndic commande-t-il des contrôles, comme ceux sur les termites ou le plomb, sans les faire voter par l'assemblée générale ?

NON – L'assemblée générale décide, le syndic agit sous mandat.

Constatez-vous des carences dans l'entretien de votre immeuble ?

NON – Le suivi régulier du patrimoine, et la gestion prévisionnelle ou préventive du bâti est le meilleur moyen de limiter le coût des travaux d'entretien.

Les primes et les augmentations des gardiens sont-elles accordées sans en référer au conseil syndical ?
NON – La convention collective des gardiens d'immeuble est très compliquée et comporte plus de 74 avenants. Le conseil syndical est saisi de toute évolution réglementaire qui peut faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de l'AGE si nécessaire (augmentation, nouvelle prime, avenant au contrat de travail...)

Existe-t-il, dans votre copropriété, un carnet d'entretien détaillé (ouvrage par ouvrage, équipement par équipement) ?

OUI

En ce qui concerne les gros travaux, votre gestionnaire établit-il un cahier des charges pour faire un appel d'offres ?

OUI – Et c'est une des clés pour une mise en concurrence efficace

Le conseil syndical est-il associé à la recherche des entreprises ?

OUI – Si il le souhaite et même présenter des entrepreneurs de son choix pour répondre à l'appel d'offre.

Le syndic propose-t-il au moins trois devis pour l'exécution des travaux ?

OUI – Selon l'importance des travaux nous consultons de « 3 à 5 entreprises au minimum. Si la concurrence est jugée insuffisante nous élargissons la consultation.

Votre syndic pratique-t-il des honoraires dégressifs en fonction du montant des travaux ?

OUI – Point qui est discuté en AGE, nous raisonnons plus en terme de difficulté ou répétitivité des travaux pour fixer un tarif en accord avec le syndicat des copropriétaires.

Agit-il avec rapidité en cas d'impayés ?

OUI – Des procédures internes sont en place. Pointage régulier.

Applique-t-il des intérêts de retard dès la première mise en demeure ?

OUI – Les charges doivent être réglées de manière régulière.

Existe-t-il des factures impayées remontant à plus d'un an ?

NON – Les fournisseurs sont payés régulièrement après contrôle de l'exécution des prestations ou travaux.

Votre syndic vous impose-t-il le sous-traitement (payant) de l'archivage des documents de la copropriété ?

NON

Applique-t-il un forfait « administratif » par lot (en plus des frais de convocation et d'affranchissement) ?

NON – Certainement pas !

Vous facture-t-il la « consultation des comptes sur Internet » ?

NON – Accès gratuit et sécurisé du compte bancaire.

Votre syndic inclut-il le déplacement dans le prix horaire lors de l'assemblée générale ?

OUI – L'assemblée générale est comprise dans le forfait annuel de gestion courante.

Résultats

De 0 à 8 réponses positives. Attention, danger ! Changez de syndic le plus rapidement possible.

De 9 à 15 réponses positives. Suggérez-lui des cours de recyclage ou contrôlez davantage ses points faibles.

De 16 à 24 réponses positives. De deux choses l'une : soit vous avez trouvé la perle rare (surtout, gardez-la), soit votre conseil syndical est particulièrement efficace (surtout, gardez-le).