

ASCENSEURS EN PANNE, ESCALIERS SALES, COPROPRIÉTAIRES RECHIGNANT À PAYER LEUR COTISATION MENSUELLE... ÇA N'EN FINIT PAS. DANS LEUR MAJORITÉ, LES COPROPRIÉTAIRES IGNORENT TOUT DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ. L'EXTERNALISATION DE LA GESTION DU SYNDIC SERAIT-ELLE UNE SOLUTION EFFICACE ?

SYNDIC

UNE GESTION PROFESSIONNELLE DE LA COHABITATION

Peu de copropriétaires sont au courant des dispositions de la loi 18-00 qui régit la copropriété. Preuve en est le calcul fait pour arrêter le montant des cotisations des copropriétaires d'un même immeuble. En des termes plus simples, les copropriétaires, qui désignent ou pas un syndic et un conseil syndical parmi eux, décident d'un montant égal de cotisation mensuelle qui peut être de 200 à 600 DH. Pour un copropriétaire d'un appartement de 60 m² ou de 160 m², le montant de la cotisation est le même. Et pourtant, la loi stipule que la cotisation est calculée selon la superficie du logement du copropriétaire. Ignorer une loi qui régit la copropriété, et qui a introduit l'institution du syndic, fait que souvent, après l'acquisition d'un logement, l'on est confronté à des problèmes de gestion des parties communes: entretien du jardin, gardiennage, ascenseur... Bon nombre de résidences n'ont pas de syndic... Et quand les copropriétaires en désignent un, ce sont eux qui ne respectent pas les obligations légales de la copropriété. Par ignorance, mégarde, voire mauvaise foi. Dès lors, il devient difficile de faire face aux charges d'entretien et de gardiennage. Que faire ? Une mise en demeure leur est adressée dans un premier temps par le syndic. Si elle reste infructueuse pendant plus de 30 jours après sa réception, la voie judiciaire s'impose. Mais quand le syndic est un voisin de palier, la décision devient difficile à prendre. Pourtant, ce sont les résidents qui pâtissent des dégâts occasionnés par l'inexistence ou la mauvaise gestion du syndicat des copropriétaires. Et la situation se complique davantage.

Un syndic très professionnel

Pour s'épargner un tel embarras, beaucoup de copropriétaires préfèrent externaliser la gestion du syndic. Ils s'adressent donc à des sociétés immobilières de gestion de copropriété. Des sociétés qui ne sont pas toutes professionnelles. Celles qui font de la gestion organisée du syndic un métier sont rares. C'est le cas de la société Immogessy à Casablanca, qui a un département spécialisé dans la gestion informatisée de la copropriété de plusieurs dizaines d'immeubles. «Le syndic, c'est le cœur de notre entreprise. C'est un art d'esprit. Ce que je constate de prime abord, c'est que la loi est méconnue», lance Bernard Schlappi, directeur général d'Immogessy. D'après les clauses d'un contrat signé entre les

deux parties, qui fixe la mission et les honoraires, le syndic professionnel applique les décisions du conseil syndical qui représente les copropriétaires (services, gardiennage, nettoyage, ascenseurs, dératisation, espaces verts...). Dans ce contrat, il est établi un budget prévisionnel de fonctionnement et un budget d'investissement pour les grands travaux futurs (peinture, réaménagement...) qui est alimenté par des versements annuels en dehors des cotisations mensuelles. Tout cet argent est déposé sur un compte bancaire ouvert au nom de la résidence et géré par le syndic professionnel. Le conseil syndical ou l'un des copropriétaires mécontent peut cependant provoquer une assemblée générale extraordinaire. Cela ressemble beaucoup à la gestion d'une entreprise. Une lettre recommandée est envoyée par le syndic à chaque copropriétaire pour l'aviser de la date et du lieu de la réunion. Cela rentre dans sa mission administrative. Il en a deux autres : financière et juridique. Sur ce dernier point, un copropriétaire qui rechigne à honorer ses engagements est d'abord mis en demeure. Tous les moyens (rappel, lettre de mise en demeure, contact direct) sont bons pour lui épargner une procédure judiciaire. Au cas où il s'obstine, l'affaire est portée devant la justice. D'après les dispositions de l'article 25, c'est le président du Tribunal de 1^{ère} instance qui est compétent pour statuer. Il ordonne ainsi le versement des provisions assorti d'une exécution provisoire. Autrement dit, avant de pouvoir contester en appel, le résident débiteur paie d'abord ses retards de cotisation. Arriver à ce stade est le dernier recours. C'est désolant, mais cela demeure le moyen le plus efficace pour obliger tous les copropriétaires à être à jour de leurs cotisations. A faire connaissance avec la loi sur la copropriété. ▶

LE SYNDIC, EST-CE OBLIGATOIRE ?

Peut-on considérer la création d'un syndicat d'immeuble, plus connu sous le nom de «syndic», comme une obligation ? Evidemment, la loi 18-00 sur la copropriété (publiée au Bulletin officiel du 7 novembre 2002), stipule, dans son article 13, que «tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages et locaux (...) se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires». ▶