

IRC

Les Informations rapides de la
copropriété

Numéro 690

Juillet - août 2023

www.informationsrapidesdelacopropriete.fr



FAMILLE ET COPROPRIÉTÉ

- Le couple et la copropriété
- Faire face au décès d'un copropriétaire
- Les animaux (familiers) en copropriété
- Le copropriétaire fragile ou vulnérable



**Alain
PAPADOPOULOS**
universimmo-pro.com

Billet

Une enquête rassurante sur les syndics ?

Pour la deuxième fois depuis 2021, la plateforme d'avis clients Opinion System a fait réaliser par l'IFOP une enquête sur la perception des syndics par leurs «clients». Une note sur 10 a été demandée aux sondés sur un certain nombre de critères.

La note globale (6,5 sur 10) peut paraître satisfaisante, bien que plus basse de celles des autres professionnels de l'immobilier régulièrement enquêtés par la plateforme : 7,3 pour les transactionnaires et 7,2 pour les courtiers en crédit. Le respect du droit est le mieux apprécié (noté 6,9), de même que la clarté et la rigueur des assemblées générales (6,6), plus en tous cas que l'accueil et la disponibilité, la compétence et la réactivité, ou encore la transparence de la prestation par rapport au prix (un «petit» 6,1). Pour la rénovation énergétique, devenu sujet n° 1, le syndic est considéré comme le bon interlocuteur par 57 % des sondés, ce qui peut être rassurant, mais pas tant que cela, si l'on pense qu'il est en fait le seul interlocuteur direct institutionnel de la copropriété.

Autre enseignement de cette enquête : depuis 2021 ou le sujet du jour était «les néo-syndics», les critères de choix d'un syndic ont changé : le «niveau de services et de prestations proposés» qui était le critère numéro un, disparaît au profit de «l'ancrage local et la connaissance du territoire» (proximité, capacité de mobilisation de moyens locaux) et «la notoriété et la réputation via des avis clients et la recommandation par des proches» ; le prix n'arrive qu'en troisième position. Des critères pas vraiment en faveur des «syndics en ligne»...

Les syndics dits «traditionnels» peuvent trouver que pour eux, le verre est aux deux tiers plein, mais les difficultés de recrutement dont ils souffrent, par manque d'attractivité du métier, et sans pouvoir y répondre – guerre des prix oblige – par la hausse des rémunérations, les mettent en porte-à faux par rapport aux attentes des copropriétaires telles que révélées par l'enquête.

Et ce n'est pas la technologie qui pourra y remédier... ■

Portrait Stéphane LELIÈVRE Homme de défis

Dans la famille de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC), il faut désormais compter avec un nouveau président, Stéphane Lelièvre. Un notaire déterminé à renforcer le rayonnement et l'interdisciplinarité de cette Chambre, tout en prenant soin de conserver l'identité singulière de celle-ci. Un exercice d'équilibre qui s'annonce passionnant pour ce juriste avide de savoirs et de cultures.

Par Sophie MICHELIN-MAZÉLAN, journaliste juridique

«**P**lus je vieillis, plus je travaille», lance non sans humour Stéphane Lelièvre, le nouveau président de la Chambre nationale des experts en copropriété. Ce notaire Mansonnien, aguerri aux rouages du droit immobilier, ne boude visiblement pas son plaisir de prendre les rênes de cette discrète et auguste association créée en 1971. Destinée originellement aux experts désignés par les tribunaux, la CNEC s'est progressivement ouverte aux différents professionnels de la copropriété que sont notamment les administrateurs de biens, les syndics de copropriété, les géomètres-experts, les avocats, les notaires, les professeurs de droit... et compte aujourd'hui quelque 180 adhérents.

Or, c'est la première fois depuis 52 ans que cette instance est pilotée par un notaire, c'est-à-dire un acteur essentiel de proximité, qui intervient de façon concrète aux différentes étapes jalonnant la vie, parfois tumultueuse, d'une copropriété.

«Le notaire n'est pas un simple rédacteur d'actes, un super authentificateur, en charge de concevoir le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et ses modificatifs. Loin s'en faut, il joue aussi un rôle important de conseil pour veiller à la bonne marche de nombreuses opérations pour lesquelles il est consulté. Je pense à une annexion



de parties communes, à la réalisation d'une véranda sur une partie commune réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire, à une surélévation pour créer un logement supplémentaire ou à une scission de copropriété» rappelle l'enthousiaste Stéphane Lelièvre.

Il poursuit : «Parmi nos interlocuteurs privilégiés, on trouve les géomètres-experts qui sont, en quelque sorte, les yeux du notaire. Un modificatif à un état descriptif de division nécessite parfois

de nombreuses étapes où les échanges entre ces deux professions s'avèrent également essentiels pour aboutir à une rédaction rigoureuse».

À rebours donc de l'image d'Épinal du notaire Balzacien engoncé dans sa respectabilité, Stéphane Lelièvre est résolument tourné vers l'avenir. La preuve, il s'est assigné pour mission de mieux faire connaître la CNEC dont l'influence intellectuelle est déjà patente. En témoigne, la légitimité du groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO), une émanation directe de la CNEC, dont les travaux ont l'écoute attentive des pouvoirs publics et de la profession. Chacun se rappelle que la réforme de 2018 s'est largement inspirée des préconisations du GRECCO. Pour que le rayonnement de la CNEC progresse concrètement, son président est actuellement à pied d'œuvre afin que le congrès biennuel de l'association, prévu les 12 et 13 octobre prochain à Poitiers sur le thème des parties communes, soit un événement incontournable pour le secteur.

Et parce que le partage d'expérience fait partie de l'ADN de la CNEC, une rencontre à Dakar est, dès à présent,

envisagée en mai 2024 autour des régimes respectifs de la copropriété des immeubles bâtis au Sénégal et en France.

«Autre chantier en cours, la réalisation d'un clip de présentation de notre Chambre en vue de présenter la CNEC et de séduire de nouveaux adhérents, du côté notamment de la promotion immobilière, et du notariat. Je souhaite, toutefois, que la CNEC conserve sa taille humaine avec le sens de l'amitié qui réunit l'ensemble de ses membres», confie son président.

À travers l'ensemble de ses engagements, celui qui est également membre du Rotary, incarne ainsi parfaitement la devise de cette association internationale : «Servir d'abord» ! ■