RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ONISEP L'INFORMATION POUR L'ORIENTATION

Syndic de copropriété

Grâce à ses compétences techniques et juridiques, le ou la syndic de copropriété gère les parties communes et les équipements collectifs d'immeubles d'habitation, de bureaux, de locaux commerciaux pour le compte des copropriétaires.

SOMMAIRE

Le métier

Compétences requises

Où l'exercer ?

Les études

Emploi et secteur

Salaire du débutant

Pour aller plus loin

Niveau minimum d'accès : **bac + 2**

Salaire débutant : **2300 €**

Statuts : **Indépendant, Statut salarié**

Synonymes : Gestionnaire de copropriété, Principal / principale de copropriété, Responsable de copropriété

Secteur professionnel : Immobilier

Centres d'intérêt : J'ai le sens du contact, J'aime manier les chiffres



© Alain Potignon/Onisep

Le métier

Administrer les parties communes d'un ou plusieurs immeubles

Le ou la syndic de copropriété est responsable de la gestion des parties communes d'un immeuble (ascenseurs, halls, cages d'escalier, conduites d'eau communes, chaufferie, toiture, gros œuvre). Il ou elle veille au bon état du bâtiment et à la sécurité de ses occupants. Il lui faut prévoir et programmer les travaux de réfection et d'aménagement, faire établir des devis par les entreprises et suivre l'avancée des travaux. Le ou la syndic de copropriété recrute et gère le personnel d'entretien (gardiens et gardiennes, employés et employées d'immeuble, etc.). Il ou elle sert au mieux les intérêts des copropriétaires.

Assurer la comptabilité

Tenir la comptabilité générale de l'immeuble (contrats d'assurance, règlement des factures, salaire des gardiens) est de son ressort. Pour cela, il faut établir les budgets, calculer les charges des copropriétaires, en percevoir les provisions. Il ou elle archive et conserve tous les documents relatifs à la copropriété.

Faire respecter le règlement

Il faut savoir faire respecter le règlement de copropriété. Il s'agit parfois de poursuivre en justice les mauvais payeurs. Une fois par an au moins, il faut organiser et animer l'assemblée générale des copropriétaires. Le ou la syndic y présente et soumet au vote le bilan de l'année écoulée, le budget prévisionnel de l'année à venir, les gros travaux à effectuer, le choix des devis, etc. Puis il ou elle exécute les décisions prises.

Compétences requises

Rigueur et réactivité

Un bien dégradé, un problème de sécurité signalé par un copropriétaire, une fuite d'eau ou encore de gaz, le ou la syndic de copropriété doit posséder une grande rigueur, savoir réagir vite et s'organiser.

Diplomatie et négociation

Au-delà de sa capacité à informer, conseiller, communiquer, qui demande de bonnes qualités relationnelles, il ou elle doit aussi posséder des aptitudes à la négociation, voire à l'arbitrage. Par exemple, lors des réunions de copropriété, en cas de désaccord entre copropriétaires, il faut savoir gérer les conflits, proposer des solutions et obtenir l'adhésion lors des votes. En relation avec de nombreux fournisseurs, il s'agit aussi de négocier les meilleurs tarifs et les délais les plus rapides.

Compétences juridiques et techniques

La complexité et la technicité des problèmes à résoudre exigent de sa part des connaissances juridiques, financières, fiscales, mais également des notions d'urbanisme et une connaissance minimum des métiers du bâtiment, car il faut parfois vérifier sur le terrain la bonne marche des travaux. Il ou elle possède des compétences en comptabilité et en gestion.

Où l'exercer ?

Salarié ou indépendant

Le ou la syndic de copropriété peut être sous statut salarié dans cabinet de syndic ou, avec de l'expérience, diriger son propre cabinet. Dans ce cas, c'est un chef ou une cheffe d'entreprise entouré d'assistants et d'assistants, de comptables et de techniciens et techniciennes chargés de suivre les travaux dans les copropriétés. Dans les deux cas, il faut être choisi, élu et mandaté par les copropriétaires pour une durée raisonnable de 3 ans renouvelables. Un contrat de mandat est établi entre le ou la syndic et le syndicat des copropriétaires. Il ou elle définit la durée de son mandat, les conditions de sa mission et de sa rémunération.

Dans un bureau ou sur le terrain

La gestion administrative et comptable occupe une bonne partie de son temps. Il faut se déplacer aussi régulièrement dans les copropriétés. Ses interlocuteurs et interlocutrices sont nombreux et variés : membres du conseil syndical, propriétaires, entreprises de bâtiment et d'entretien, gardiens et gardiennes, services juridiques, administrations locales, etc. De réunion de chantier en assemblée générale, ses horaires sont irréguliers, parfois tardifs.

Une activité réglementée

Pour exercer, le ou la syndic de copropriété, responsable ou chef ou cheffe d'entreprise, doit être titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière, renouvelable tous les 3 ans et délivrée par la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou départementale.

Les études

Après le bac

De bac + 2 (BTS) à bac + 5 (master) en immobilier, droit, économie ou commerce.

bac + 2

→ BTS professions immobilières

bac + 3

→ Gestionnaire d'affaires immobilières

→ Licence pro mention activités juridiques : métiers du droit de l'immobilier

→ Licence pro mention métiers de l'immobilier : gestion et administration de biens

→ Responsable d'affaires immobilières

bac + 5

→ Master mention droit de l'immobilier

bac + 6

→ Mastère spé. gestion patrimoniale et immobilière

→ Mastère spé. management de l'immobilier et des services

Emploi et secteur

Débuter en assistant

Le ou la syndic débute comme gestionnaire de copropriété en assistant le principal ou la principale de copropriété ou le responsable de copropriété. Puis, avec de l'expérience, il ou elle obtient la gestion complète d'un ou plusieurs immeubles. Il lui est possible d'exercer dans différentes structures : offices publics de logement, cabinets privés de syndic de copropriété ou d'administration de biens, entreprises ayant un patrimoine immobilier, etc. Les emplois se situent aussi bien dans les petits cabinets que dans les grandes sociétés de gestion immobilière.

Diriger sa propre affaire

Après 10 ans d'expérience, le ou la syndic peut être responsable du travail d'une équipe de syndics au sein d'une grosse agence. Il ou elle peut aussi reprendre ou créer sa propre agence immobilière. La désignation d'un syndic est obligatoire dans toutes les copropriétés, le recrutement de gestionnaires de syndic de copropriété est donc stable.

Devenir administrateur ou administratrice de biens

Il est possible également administrateur ou administratrice de biens. Dans ce cas, il ou elle assure alors la gestion locative des immeubles, des surfaces de bureaux ou des lots de copropriété. Autre possibilité : intervenir en parallèle en tant qu'agent immobilier ou agente immobilière pour vendre ou louer des logements, des locaux commerciaux ou professionnels.

Secteur

Immobilier

Salaire du débutant *

Entre 2300 et 3500 euros brut par mois, hors primes.

* variable en fonction du lieu d'exercice, du statut.

Pour aller plus loin

Sur le web

Confédération nationale des administrateurs de biens

Site de la fédération nationale de l'immobilier qui possède un réseau sur toute la France.

Site du Syndicat national des professionnels immobiliers

Librairie



PARCOURS

Les métiers de l'immobilier

Paru le 26/07/2021
Broché • 12,00 €
PDF • 8,00 €

Centres d'intérêt

Autres métiers à découvrir

Développeur foncier

Expert immobilier

Administrateur de biens

Agent immobilier

Agent de contrôle non destructif