



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Déjà cinq années d'existence.

En effet, la première réunion officielle de l'ABSA se déroula en octobre 2001, suivie, le 28 mars 2003, de sa reconnaissance comme asbl.

Analysant les actions mûes au cours de ce quinquennat, l'on peut faire le constat que si elles furent nombreuses, certaines méritaient d'être professionnellement mieux suivies. Cet aveu de faiblesse constitue une prise de conscience qui animera les stratégies futures.

Qu'est-il de l'avenir ?

- L'action des membres de l'ABSA se devra de tendre vers une plus parfaite formation des générations appelées à nous succéder, en tenant compte de la mutation sociale et économique qui touche la vieille Europe.
- Egalement, le souci, soutenu par l'Union européenne, de la formation "tout au long de la vie" devra être au cœur de nos débats, l'évolution technologique et les moyens de communication progressant au bénéfice de tous, pour autant qu'on en ait pris conscience.
- L'efficacité énergétique des immeubles que nous gérons devra, dans le cadre réglementaire de la directive européenne (2002/91/CE), bientôt transposée en droit belge, être contrôlée afin de répondre aux normes leur assurant la performance requise. Cette action sera celle du régisseur ou du syndic, lequel proposera les moyens à mettre en œuvre en concertation avec les mandataires des copropriétaires.
- Enfin, l'information prodiguée par l'ABSA, notamment au travers des réponses données aux visiteurs du site www.absa.be, sera adaptée, car victime de son succès.
- En effet, si dans les premiers temps, nous enregistrons des questions, quasi exclu-

sivement relatives à la régie immobilière ou au fonctionnement d'une copropriété, à l'heure actuelle, nous nous trouvons confrontés, également, aux problèmes fiscaux ou sociaux, voire d'interprétation de règlements de police communale...

Il va sans dire que nous ne sommes pas outillés pour donner réponses à toutes ces sollicitations.

Ainsi, nous aurons à cœur de continuer la diffusion de l'information, en la centrant exclusivement sur le syndic de copropriété et la régie immobilière, pour ce qui a trait aux droits et obligations des intervenants ainsi qu'aux règles qui régissent la protection du consommateur et celles sur lesquelles se fondent les métiers de syndics et de régisseurs.

- Les autres aspects prospectifs envisagés, tels, notamment, une meilleure coordination avec la commission paritaire des concierges ou l'étude des modifications à apporter à la loi du 30 juin 1994, relative à la copropriété, feront l'objet de communications ultérieures.

Comme chacun peut s'en rendre compte, l'année prochaine sera intense en ce qui concerne nos visées d'amélioration de la relation tant avec nos mandants qu'avec le Pouvoir public.

Cette évocation du labeur à déployer en 2007, ne nous prive pas de vous adresser, chers Copropriétaires ou Propriétaires, chers Lecteurs, les vœux sincères de l'ensemble des membres de l'ABSA, pour que tous ensemble nous connaissions 365 jours de bonheur et de prospérité. ■

Serge Winnykamien
Président

Le nouveau code de déontologie des agents immobiliers.

L'arrêté royal du 27 septembre 2006 approuvant le nouveau code de déontologie des agents immobiliers et ses deux direc-

tives a été publié au Moniteur belge. La plupart de ses dispositions sont entrées en vigueur le 17 décembre 2006.

Année 2007, n° 9

Janvier 2007

Dans ce numéro:

Absa : 5 ans 1

Nouveau code de déontologie des agents immobiliers 1

Travaux bloqués par une minorité de copropriétaires 3

La libéralisation de l'énergie 4

BONNE ANNEE 2007

Le nouveau code est rentré en vigueur le 17/12/2006.

Il est bon de rappeler ici qu'exerce l'activité professionnelle d'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 celui qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise, entre autre, pour le compte de tiers des activités d'administrateur de biens assurant: soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers; soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

L'ABS A a été membre du groupe de travail de l'IPI sur le sujet. Nous nous sommes évidemment préoccupés des articles portant sur l'activité d'administrateur de biens et un nombre important de nos propositions ont été retenues. Les articles du code de déontologie applicables aux syndics sont donc les articles 1 à 44 et les articles 69 à 83.

L'intégralité du code est disponible sur notre site www.asbsa.be. Nous tenons ici à mettre en exergue certains articles qui représentent une avancée ou une nouveauté par rapport à l'ancien code :

- D'une part, nous désirons plus de transparence entre le syndic et l'association des copropriétaires et cela avant même que le syndic ne commence sa mission. Il y a donc maintenant obligation de proposer à l'association des copropriétaires un projet écrit de convention adapté à l'exercice de la mission qui pourrait lui être confiée. Ce projet doit être conforme aux normes applicables et stipuler de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires. (Art 8, 1er alinéa). D'autre part, "l'agent immobilier s'assurera de l'identité, de la qualité et des coordonnées précises de son commettant ou des représentants de ce dernier, ainsi que de l'adéquation des pouvoirs de ces personnes avec l'objet de sa mission." (Art 13). Il est donc nécessaire que l'assemblée générale mandate de façon claire la ou les personnes qui devront signer le contrat du syndic.
- De même au niveau financier, le principe de transparence prévaut. Pour ce faire, le syndic "ne peut opérer d'opérations financières à partir des comptes dont il a la gestion, que par voie de transfert ou via chèque bancaire, et uniquement sur base des conventions, instructions, autorisations, décisions ou documents

qui les justifient. Cela ne concerne pas les menus frais et débours habituellement réclamés sous forme de liquidités. D'autre part, il ne peut détenir de carte de crédit relatif à un tel compte." (Art. 69) De plus, "les comptes, relevés et états patrimoniaux réalisés par le syndic doivent être clairs, détaillés par catégories et types de frais, dépenses et recettes. Les relevés et états patrimoniaux doivent être réalisés selon la fréquence conventionnellement ou statutairement prévue, et au minimum une fois l'an." (Art 70). Le syndic "doit disposer d'un compte bancaire distinct, dont il est le seul responsable, ouvert au nom de chaque association de copropriétaires dont il est le syndic." (Art 77). Ce qui implique assurance et cautionnement des fonds. Ceux-ci sont fixés par une directive.

- Au niveau des honoraires les mêmes principes sont repris. Ils "doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession." (Art 25). Le syndic "ne peut, sauf conventions particulières entre toutes les parties concernées, percevoir d'honoraires, d'avantages ou de gratifications" que de l'association des copropriétaires (Art 26). De plus, le syndic "ne peut passer commande de fournitures ou de services avec des personnes avec lesquelles il a un lien familial ou juridique, sauf autorisation ou ratification du commettant dûment informé de ce lien." (Art 76)
- Le syndic doit tout mettre en œuvre afin de permettre à l'éventuel conseil de gérance d'exercer son contrôle à son égard et de l'assister dans sa gestion, sans que cette obligation ne l'autorise à donner suite à des initiatives du conseil de gérance non légalement ou conventionnellement autorisées. (Art 80).

Nous pensons que ce code de déontologie, applicable qu'aux syndics professionnels faut-il le préciser, est un outil utile. Et ce afin d'harmoniser et de clarifier les relations entre les syndics, les copropriétaires et les conseils de gérance. Nous pensons cependant que des modifications doivent être apportées à la loi du 30 juin 1994. Nous y travaillons au sein d'un groupe de travail de l'IPI. Là aussi nous faisons des propositions constructives afin d'améliorer la vie en copropriété. Cela fera l'objet d'une communication future. ■



Travaux bloqués par une minorité de copropriétaires.

Nous avons été interpellé par des copropriétaires qui désirent réaliser des travaux mais ceux-ci sont bloqués en assemblée générale par une minorité de copropriétaires qui empêchent d'atteindre la majorité requise. Que faire ?

Deux cas de figure :

Premièrement, l'article 577-9 §7 du Code Civil concernant l'abus de minorité. Il permet que "lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise".

Il faut donc que le ou les copropriétaires qui agissent soient lésés par la décision et qu'il y a un comportement abusif. «Il s'agit de l'intention de nuire, de l'adoption de la solution la plus dommageable, lorsque plusieurs options sont possibles, ou encore de la disproportion entre l'avantage recherché et les inconvénients causés.» (Me Mostin - p.219 – le contentieux en copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 – La copropriété forcée des immeubles et groupe d'immeubles bâtis – UCL 2001).

Agir contre l'abus de minorité est possible quelque soit le point à l'ordre du jour donc aussi pour les décisions qui concernent des travaux. Il est aussi à noter que le tribunal se substitue à l'assemblée générale. Il peut donc prendre la décision qu'il désire. Voilà un cas où l'assemblée générale n'est plus souveraine.

Deuxièmement en cas de travaux urgents, l'article 577-9 §4 du code civil stipule que «lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif».

Voici un exemple afin d'illustrer nos propos. Il s'agit d'un jugement rendu par le

Juge de Paix du 4ème canton de Bruxelles le 31 août 2006.

Un copropriétaire, Monsieur X, attaque sa copropriété afin qu'il puisse faire réaliser des travaux urgents à l'ascenseur à charge de celle-ci (sur base donc de l'article 577-9 §4 du C.C.) et, dans un 2ème temps, de réaliser des travaux de mise en conformité prévus pour 2013 en vertu de l'arrêté royal du 30/04/2004. Les travaux avaient été présentés à trois assemblées générales successives. Mais ils avaient toujours été bloqués par 3 copropriétaires qui par leurs votes empêchaient d'atteindre la majorité requise. Ces derniers ont introduit une requête en intervention volontaire afin d'être mis à la cause. Monsieur X demande dès lors que les 3 intervenants volontaires soient condamnés à des dommages et intérêts pour attitude téméraire et vexatoire.

Après expertise, le juge autorise Monsieur X à réaliser les travaux urgents mais pas les autres car "il n'existe aucune raison de contraindre la copropriété d'anticiper de plus de 6 ans ces travaux.". L'exigence des 3 copropriétaires de pouvoir budgétiser ces dépenses non urgentes sur les années à venir est considérée comme tout à fait légitime.

Par contre le juge a estimé qu'étaient tout à fait abusives leurs attitudes qui consistent "à faire de la résistance passive systématique à l'exécution effective des travaux dont l'urgence et la nécessité n'est plus contestée depuis plusieurs années". Cette résistance passive s'étant exprimée lors des 3 assemblées générales par "un désaccord systématique sur l'identité de l'entrepreneur chargé d'effectuer les travaux dans un premier temps et le refus pur et simple et sans justification" d'accepter la solution technique présentée par l'expert lors de la dernière assemblée. Le juge, estimant que les 3 copropriétaires "ont non seulement retardé les travaux urgents mais ont en outre contraint la demanderesse à poursuivre une action judiciaire coûteuse. Ils doivent dès lors assumer toutes les conséquences de cette attitude.", a condamné, solidairement et indivisiblement, ceux-ci à payer les dommages et intérêts demandés pour un montant de 3000€. ■

Il est abusif de "faire de la résistance passive systématique".





LE BULLETIN D'INFORMATION
DE L'ASSOCIATION BELGE
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS
DE BIENS

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: J. Carlier,
Y. Van Ermen
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier
F. delmotte
et J-M Van Laeys

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
chaussée de Roodebeek 521
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

**L'ABSA négocie avec
les différents fournis-
seurs.**

La libéralisation de l'énergie en quelques mots clefs.

Depuis le 1er janvier 2007, le marché de l'énergie à Bruxelles et en Wallonie est libéralisé;

LIBERALISE:

Cela veut dire que chaque particulier peut choisir son fournisseur d'énergie, gaz et/ou électricité.

Mais attention dans votre facture d'électricité, nous trouvons 3 acteurs : il y a un TRANSPORTEUR d'énergie; il y a un GESTIONNAIRE DE RESEAU responsable jusqu'au compteur; puis il y a le FOURNISSEUR à choisir, qui vend l'énergie dans un LIEU DE FOURNITURE (immeuble) à un POINT DE FOURNITURE (le compteur).

CONTRAT:

La libéralisation implique une obligation de signer un contrat avec un fournisseur. Vous pourrez, suivant les modalités du contrat (durée, période de renon) changer de fournisseur.

Si vous avez signé un contrat avant le 30 novembre, il a pris cours le 1er Janvier; si vous n'avez rien fait, vous êtes automatiquement client par défaut d'Electrabel. Si vous avez signé avant le 31 décembre, il ne prendra cours que le 1er mars.

FOURNISSEUR:

A l'heure actuelle (décembre 2006) seuls deux fournisseurs sont sur le marché à Bruxelles: Electrabel et Lampiris pour l'électricité, et pour le gaz, seul Electrabel se présente. Mais les choses évoluent très vite, et d'autres vont peut-être arriver. Il nous semble donc qu'il est un peu tôt pour se décider.

Le marché Wallon est lui plus ouvert.

COMPTEUR:

L'installation, la réparation, le déplacement, l'ouverture ou la fermeture du compteur reste du ressort du gestionnaire du réseau (Sibelga à Bruxelles - 02/549.41.00)

FACTURE:

Depuis le premier janvier, vous ne recevez plus de facture du gestionnaire du réseau (excepté pour des travaux d'installation ou d'adaptation d'un raccordement). Vous la recevez de votre fournisseur, si vous avez opéré un choix, ou d'Electrabel, si vous n'avez pas bougé.

EMMENAGEMENT:

Vous devez impérativement choisir un fournisseur et signer un contrat pour obtenir l'ouverture d'un compteur et c'est le gestionnaire du réseau qui l'ouvrira.

DEMENAGEMENT:

Soit vous faites fermer le compteur, toujours par le gestionnaire du réseau, soit le nouveau propriétaire ou locataire devra avec vous signer le document de cession après choix d'un fournisseur. Dès qu'il y aura emménagement/déménagement après le 1er janvier, vous devrez choisir et signer avec un fournisseur.

EAN:

Vous avez reçu normalement un document avec votre code EAN (18 chiffres). **CE CODE EST CAPITAL DANS TOUTES LES FUTURES COMMUNICATIONS CONCERNANT LES ENERGIES.**

C'est lui qui détermine chaque point de fourniture (compteur). UN code EAN par compteur de gaz ou d'électricité.

Ce code reste attaché à son compteur et remplace le numéro de compteur.

Conseil: conservez bien ce code et affichez-le sur son compteur.

L'ABSA, de son côté, a mis ses forces vives en oeuvre afin d'analyser puis de débayer le marché qui va encore évoluer, afin d'obtenir les meilleures conditions (de prix et de services). Ses membres vous feront part de leurs investigations par le biais de circulaires ou d'infos sur notre site absa.be. ■



Le SYNDIC INFO vous est offert par votre syndic.

Retrouvez-nous sur <http://www.absa.be>