



Syndic Info



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

L'EXPERT EN ADMINISTRATION DE BIENS

En date du 31 mars 2008, l'asbl «Fédération belge des Associations d'Experts», en abrégé FEBEX, a intégré, parmi ses membres notre association, l'ABSAB asbl.

En effet, au sein de l'asbl « Association belge des Syndics et Administrateurs de biens », l'ABSAB, nombre de membres, professionnels de l'administration de biens, syndics de copropriétés ou régisseurs de patrimoines immobiliers, sont mandatés habituellement par les Cours et Tribunaux, en qualité d'auxiliaire de la Justice; ils interviennent, également, en qualité de conseil ou de modérateur dans le cadre de la liquidation de contentieux entre parties.

En fait, ces professionnels sont et portent le titre d'expert en administration de biens.

Il apparaît opportun, en ces temps, où, bien souvent les caractéristiques des professions ne sont pas portées à la connaissance du public, de préciser, à l'intention de nos lecteurs, ce qu'est l'expert en administration de biens.

DÉFINITION DE L'EXPERT:

Si l'on examine la Doctrine, l'on définit l'expert, dans sa généralité, comme suit:
« L'expert est par définition toute personne ayant, de par sa formation et son expérience pratique, acquis une connaissance approfondie d'un sujet ou d'un objet particulier. Celui-ci est ainsi apte à émettre des avis dans un ou plusieurs domaines particuliers que ceux-ci soient ou non litigieux.

Il s'agira en l'occurrence respectivement d'expert du litige ou d'expert consultant.»

Expert du litige: toute personne amenée à émettre des avis pour le compte d'autorités judiciaires, d'institut d'arbitrage et

de médiation, de compagnie d'assurances ou de parties dans le cadre de litiges. En ce qui concerne l'expertise judiciaire, la médiation, la conciliation et l'arbitrage, il y a lieu de noter que les qualifications et expériences de l'expert doivent porter non seulement sur les techniques concernées mais également sur leur aptitude à remplir les missions qui leur sont confiées (respect des procédures et de la déontologie).

Expert consultant: toute personne effectuant des missions de conseils et/ou d'études techniques ou appelée à émettre des avis pour le compte de tiers dans le cadre de contrats passés avec ceux-ci dans des domaines particuliers, en dehors de tout contexte conflictuel, en respectant les procédures applicables ainsi que les règles de déontologie.

En ce qui concerne l'Expert en administration de biens, celui-ci est amené à intervenir comme expert du litige ou expert consultant, notamment dans les domaines ci-après:

- interprétation des statuts immobiliers d'une copropriété;
- contrôle de la bonne tenue de la comptabilité du syndic de copropriété;
- contrôle de l'exactitude de la répartition des charges, faite par le régisseur, entre propriétaire et locataire;
- intervention, au sein d'une copropriété, en qualité de syndic provisoire, pour une durée et à des fins déterminées;

CRITÈRES AUXQUELS DOIT RÉPONDRE L'EXPERT:

L'expert fournit un service essentiel. Son avis est déterminant. On lui fait confiance, sa responsabilité morale est grande.

En conséquence, l'expert doit exercer ses responsabilités avec le plus grand soin, en

Année 2008, n° 15
juin 2008

Dans ce numéro:

L'Expert en administration de biens 1

La Commission Paritaire 323 2

Si vous voulez attaquer une décision d'assemblée générale, vous devez le faire dans les trois mois ! 3

Une école pour concierges. 4

**L'ABSAB est
membre de la Febex.**

prenant toutes les précautions pour que les jugements qu'il porte soient rigoureusement étayés par des faits objectifs et qu'il applique en permanence une règle d'objectivité et une éthique élevée.

Il ne doit jamais prendre parti ni laisser des arguments sentimentaux affecter la présentation de faits démontrables. On attend, et on doit attendre de lui, un avis critique dans lequel les positions personnelles n'ont rien à faire.

Pour ce faire, la pratique de l'expertise nécessite:

- Des connaissances approfondies de la "matière" à expertiser tant théoriques que pratiques, des lois, usages et règlements qui s'y appliquent;
- Une formation d'esprit particulière, esprit d'analyse et de synthèse, une curiosité toujours en éveil, un solide bon sens, une bonne culture générale;
- Une organisation méthodique.

RECONNAISSANCE PAR SES PAIRS:

Les experts, membres d'associations adhérentes à la FEBEX, doivent justifier à l'égard de la commission d'adhésion:

- du suivi d'une formation de base dans leur type d'activité;
- d'une expérience de minimum cinq années dans la spécialité, dans laquelle la certification est demandée, confirmée par un curriculum vitae et une liste de références (expertises

réalisées);

- du suivi d'une formation continue dans leur spécialité ainsi que dans leur type d'activité.

Ils devront, en outre, s'engager sur l'honneur à:

- respecter les règles de déontologie fixées par l'association ou l'organisme de certification portant sur l'exécution des missions en toute indépendance, impartialité, avec dignité et probité et dans le respect de la confidentialité requise;
- respecter les délais d'exécution des missions qui lui sont confiées;
 - fixer ses honoraires de manière objective, raisonnable et transparente, selon ses qualifications et expérience en tenant compte des difficultés et de la nature des tâches à exécuter;
 - suivre dans l'avenir une formation continue dans la ou les domaines d'activité concernés ainsi que dans la ou les spécialités professionnelles concernées;

Le processus d'affiliation au sein d'une association ou de certification, par un organisme indépendant, doit comprendre une vérification des compétences des candidats portant sur la formation et la pratique requise dans le domaine d'activité et dans les spécialités concernées.

Ce processus doit être reconduit tous les cinq ans. ■

LA COMMISSION PARITAIRE 323

Les commissions paritaires sont des organes institués sur base de la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires, constituées en nombre égal de représentants d'organisations patronales et de représentants d'organisations syndicales et instituées pour toutes les branches d'activités.

Leurs missions sont les suivantes: conclure des conventions collectives de travail (CCT), prévenir ou régler des conflits sociaux, prendre des mesures pour l'emploi, conseiller le gouvernement, le Conseil national du travail, ...

La CP 323, la Commission paritaire pour la Gestion

d'Immeubles est compétente pour les travailleurs et leurs employeurs, dont l'activité d'entreprise consiste, principalement, en une ou plusieurs des activités suivantes: la gestion d'une association de copropriétaires; la gestion de patrimoine immobilier propre aux autres que ceux en copropriétés; l'activité de syndic d'associations de copropriétaires ou de régisseurs de biens immeubles, agréés comme agents immobiliers par l'IPI. Elle est également compétente pour les travailleurs domestiques.

Les organisations d'employeurs et de travailleurs peuvent créer au sein des commissions paritaires des fonds de sécurité d'existence. Leurs statuts sont fi



UNE ÉCOLE POUR CONCIERGES.

L'idée peut sembler saugrenue ou fantaisiste, mais la formation professionnelle pour candidats concierges est un fait. Dans le cadre d'une convention collective de travail signée par les partenaires sociaux de la Commission Paritaire 323, le Fonds Social pour la Gestion d'Immeubles (le fonds qui finance les avantages sociaux accordés aux travailleurs de la Commission Paritaire 323, dont les concierges d'immeubles d'habitation) a mis sur pied une formation de concierge pour les chercheurs d'emploi qui répondent aux critères stipulés dans la convention. (Pour l'heure il s'agit d'un projet pilote limité à la région de Bruxelles Capitale)

Tout le monde y trouve son compte

L'idée de départ était d'offrir aux chercheurs d'emploi une possibilité réelle de trouver un emploi comme concierge tout en offrant certaines garanties à leurs futurs employeurs en évitant au syndic les procédures lourdes (et parfois coûteuses) de recrutement. Comment ? D'abord une sélection rigoureuse en deux temps a été faite par Actiris (anciennement ORBEM), suivie d'une nouvelle sélection par les employeurs qui siègent dans la commission paritaire. Les candidats retenus sont, après un entretien personnel avec leur « coach » qui les suivra tout au long du trajet et après une série de workshops

sur l'attitude et la communication, admis à la formation qui passe en revue leurs droits et devoirs, leurs tâches, le rôle du syndic et du conseil de gestion et les particularités du contexte dans lequel ils vont travailler. Ensuite: gros plan sur le quotidien du concierge: cours pratiques de nettoyage, sécurité et prévention (cambriolage, intrusion et incendie), initiation en secourisme, formation pratique sur la gestion des immondices dans un immeuble, détection des foyers d'infestation de vermine etc.. Après un module « postuler » la formation se termine par une deuxième séance de coaching. Une fois que le concierge aura trouvé un emploi, le même coach veillera, avec le syndic, à ce que tout se passe pour le mieux. Pour la formation il a été fait appel à des syndicats professionnels, à UGBN (Union Générale Belge des entreprises de Nettoyage), Securitas, Bruxelles-Propreté, Actiris, le Pest Control Academy et la police locale d'Ixelles. La première session a débuté le 9 mai dernier.

Et si on parlait euros ?

Une copropriété qui embauche un concierge formé par le fonds social n'aura bien entendu pas à contribuer dans les frais de la formation. Bien au contraire, les propriétaires qui utiliseront ce canal de recrutement pourront bénéficier d'une intervention du fonds social dans les frais de personnel à concurrence de 250 € par mois pour un temps plein (pendant un an, réduit à 66% la 2ème année et à 33% pendant la 3ème année). Sans contrepartie. Tout ce qui est demandé en échange, c'est le respect des engagements pris vis-à-vis du chercheur d'emploi, mais ceci, bien entendu, sera valable dans les deux sens, et les chercheurs d'emploi, quant à eux, seront formés pour le faire.

Pour en savoir plus: contactez le fonds social (info@fs323.be , 09 371 41 37)

dans des conventions collectives de travail.

Ces fonds ont pour objectif: le financement, l'octroi et le paiement d'avantages sociaux, le financement et l'organisation de la formation professionnelle des travailleurs et des jeunes, le financement et l'assurance de la sécurité et de la santé des travailleurs en général. Les avantages octroyés par les fonds sectoriels diffèrent d'un secteur à l'autre.

Pour le fonds social de la CP 323, le FS 323 il s'agit, entre autres, d'une prime de fin d'année, de la formation professionnelle, de mesures en faveur des groupes à risque, d'une prime syndicale, ■





SI VOUS VOULEZ ATTAQUER UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, VOUS DEVEZ LE FAIRE DANS LES TROIS MOIS !

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

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: Y. Van Ermen
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier
et F. Delmotte

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.

**Le délai de 3 mois
prend cour le jour de
l'assemblée générale.**

La loi en son article 577-9, §2 stipule que « Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale. »

Notons donc que la décision doit répondre à au moins un des trois critères suivants: irrégulière, frauduleuse ou abusive. Celle-ci est irrégulière lorsqu'elle ne respecte pas les statuts de la copropriété ou la loi. Elle est frauduleuse si elle est adoptée suite à des manœuvres ou à la communication d'information contraires à la réalité. Et finalement, elle est abusive s'« 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 ».

La décision attaquée doit l'être dans un délai de trois mois. Ce délai prenant cours, pour les copropriétaires, le jour de l'assemblée générale.

La cour de cassation dans un arrêt du 4 février 2008 confirme que passé ce délai la décision de l'assemblée générale ne peut être modifiée. Le problème se posait dans une association de copropriétaires où statutairement deux types de charges existent, les charges communes traditionnelles et les charges liées aux services disponibles aux occupants de la copropriété. Le litige

portait sur le non paiement des charges communes relatives aux frais de services de fonctionnement par un copropriétaire dont l'appartement était resté vide de nombreux mois. Il estimait donc que ces charges n'étaient pas dues, aucun service n'ayant été rendu.

Il a fait aussi valoir à la cour que sur base de l'article 577-5 §3 de la loi, qui est impérative, l'association des copropriétaires a pour objet uniquement la conservation et l'administration de l'immeuble. Et donc que l'article du règlement de copropriété qui détermine les frais de fonctionnement de personnel pour des services aux personnes résidant dans l'immeuble est caduque. Cependant, le copropriétaire en question n'a émis aucune contestation lors des assemblées générales des copropriétaires fixant les provisions contestées.

La cour de cassation a confirmé dans son arrêt que, sur base de l'article 577-9, §2, le copropriétaire qui entend invoquer l'irrégularité d'une décision de l'assemblée générale doit le faire dans le délai de trois mois même lorsque cette irrégularité procède de la contrariété d'une disposition de l'acte de base ou du règlement de copropriété avec une disposition impérative de la loi. Que ce même propriétaire est donc déchu du droit de contester les provisions qui lui sont réclamées s'il n'a pas agi dans le délai imparti pour ce faire. ■

** MOSTIN, le contentieux de la copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 – La copropriété forcée des immeubles et groupe d'immeubles bâtis – UCL Faculté de droit – Colloque du 16/03/2001
Cass. 4 février 2008 N° C.06.0348.F, www.juridat.be*



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros sur notre site <http://www.absa.be>