



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 45

Le bulletin d'information de l'Absa jan 2016



## Dans ce numéro:

- SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ: honoraires de base et honoraires complémentaires: les deux ne font qu'un en matière de rentabilité! ..... 1
- La fin du calcaire, différentes solutions ..... 2
- CONFLITS EN COPROPRIÉTÉ: lorsque le syndic représente le dernier recours avant le juge de paix ..... 3



## Syndic de copropriété:

### **honoraires de base et honoraires complémentaires: les deux ne font qu'un en matière de rentabilité !**

Si l'on se réfère à la publication de l'I.P.I. du « barème minimum recommandé », adapté par Le Conseil national du 21 avril 1998, on peut y lire sous le titre « Modalités d'application du barème » que :

« Dans tous les actes posés dans l'exercice des activités d'agent immobilier, en matière d'honoraires, il y a lieu de tenir compte d'une juste rémunération des prestations fournies, des services rendus, de la qualification du prestataire et des responsabilités assumées. Dès lors, les honoraires ne sont pas essentiellement fonction du temps consacré à l'accomplissement d'une mission, mais il y a lieu de prendre aussi en considération la qualification, l'expérience, le temps et les efforts consentis pour se tenir au courant de l'évolution dans sa propre discipline ».

Sous le titre 3. Administration de biens – Préambule, on peut encore lire :

« Les barèmes doivent être respectés sous peine de nuire à la qualité du travail, à la transparence de la mission et à la sécurité des parties. Les honoraires bradés obligent les administrateurs de biens à réduire leurs prestations ou à rechercher d'autres sources de revenus afin d'assurer la rentabilité de leurs bureaux. »

Exit la référence à tout barème depuis que celui-ci est devenu interdit dans le cadre des lois européennes sur la libre concurrence.

Or, depuis cette publication, énormément d'eau a coulé sous les ponts, tant en matière de volume de travail, que d'accroissement sensible de la responsabilité professionnelle des syndics.

Les principaux changements viennent, d'une part de la loi du 2 juin 2010 « modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion » et, d'autre part, de celle du 12/07/2012 « fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires. »

La mise en œuvre de ces deux lois a profondément modifié la manière de travailler des syndics, et les a obligé à consentir des investissements importants, tant en matière de ressources humaines, qu'en matière de changement ou d'adaptation des logiciels de gestion et de comptabilité.

Avec le recul pour ce qui concerne la loi de 2010, il s'avère que l'exécution de plusieurs des

(suite page2)





## **Syndic de copropriété: honoraires de base et honoraires complémentaires: les**

tâches légales est délicate, justifiant, dans le chef des syndicats et de leurs collaborateurs une attention particulière et soutenue, ainsi que des formations complémentaires.

Quant à la loi de 2012, outre le fait qu'elle accroît sensiblement le travail « comptable » des syndicats, elle remet en cause la qualification du personnel en charge de la tenue des comptabilités.

A cet aspect législatif touchant directement le fonctionnement des copropriétés, s'est ajoutée, au cours de ces dernières années, toute une série d'autres obligations, tels que, à titre d'exemples non exhaustifs:

- L'Arrêté Royal du 25/01/2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles ;
- Les obligations devant être respectées en matière de retenues d'ONSS et/ou fiscales ;

- L'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation ;
- L'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante ;
- L'Arrêté Royal du 10/12/2012 modifiant l'Arrêté Royal du 09/03/2003 relatif à la sécurité des ascenseurs ;
- L'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;
- La gestion des permis d'environnement
- .....

Face à ce constat, il aurait été logique que les honoraires de base du syndic soient sensiblement revus à la hausse. Or, il n'en n'est rien, si ce n'est le recours plus systématique à

### **La fin du calcaire, différentes solutions**

Traiter son eau oui, mais à quel prix et surtout par quel moyen? Voilà une question à laquelle tous les propriétaires doivent répondre malgré le manque d'information sur les différents types de solutions proposées sur le marché.

L'eau en Belgique est calcaireuse et plus elle est riche en calcium et en magnésium, plus elle est dite « dure ». A un degré trop élevé, le calcaire « bouche » la tuyauterie, provoque une dégradation des appareils ménagers, induit une surconsommation de savon et d'électricité (machine à laver, lave-vaisselle),...

Afin de lutter contre ces désagréments et tous les frais supplémentaires qu'ils engendrent, plusieurs choix et solutions s'offrent au consommateur.

L'adoucisseur d'eau à échange ionique est la solution la plus populaire, existant maintenant depuis une centaine d'années. Il se compose d'un bac de résine et d'un bac à sel.

Par une simple réaction chimique, l'eau qui passe par le bac de résine va être débarrassée du calcium et du magnésium, responsables de la présence de tartre dans les installations et du sodium va être largué en parallèle dans l'eau du réseau.

L'eau devient ainsi « douce », contenant très peu de calcaire et engendre donc des économies d'énergie, de produits d'entretien, de nettoyage et assure une plus longue durée de vie à vos électroménagers et tuyauteries.

Cependant, ce système de traitement est davantage

bénéfique aux appareils ménagers qu'aux membres de votre famille. En effet, dépourvue de son calcium et de son magnésium, l'eau a perdu toute une partie de ses bienfaits naturels pour la santé, son goût est devenu très désagréable en bouche et elle est même déconseillée aux personnes âgées et enfants en bas âge (à cause de la quantité de sodium présente dans l'eau). Enfin, cette solution demande un suivi et un entretien régulier, il entraîne un gaspillage allant de 10 à 30% de l'eau qui est utilisée au nettoyage (régénération) de l'appareil. De plus, il s'adapte difficilement à des irrégularités dans la consommation d'eau, étant programmé pour un nombre précis d'utilisateurs.

Les antitartres magnétiques représentent une autre solution qui repose sur le principe du traitement physique de l'eau, il n'y a donc aucun ajout de sel, ni de produit chimique. Afin d'empêcher le processus de cristallisation du calcaire, des impulsions électriques sont créées et celui-ci perd in facto toute adhérence. Le calcaire ainsi micro-nisé est appelé aragonite. Contrairement à l'adoucisseur, cette solution est totalement écologique. Toutefois, cette technologie, qui a fait ses preuves dans le milieu de l'industrie, a encore du mal à être efficace à 100% chez le consommateur privé. En effet, afin de donner un résultat optimal, la consommation en eau doit être calibrée et parfaitement constante, chose quasiment impossible au sein d'une même famille.

De plus, l'effet est temporaire et ce d'une durée maximum d'une dizaine d'heures environ.

Les anticalcaires par injection de CO<sub>2</sub> représentent l'ultime méthode, moins connue, qui fonctionne grâce à l'injection

## deux ne font qu'un en matière de rentabilité! (suite de la page 1)

la facturation d'honoraires complémentaires, au travers de l'élaboration d'un tarif de prestations usuelles non couvertes par les honoraires de base.

Malheureusement, dans la pratique, force est de constater que ce tarif est souvent très mal perçu par les copropriétaires, au point de constituer parfois la cause même du rejet de la candidature d'un syndic.

En pratique, à égalité d'immeubles et de lots gérés, cette situation génère, en permanence, une surcharge de travail qui a pour effet de rendre les syndic moins disponibles, outre le fait qu'ils ne trouvent plus le temps d'accomplir correctement et pleinement leurs missions.

Ce manque de disponibilité des syndic, et de leurs collaborateurs, est la cause principale du manque de satisfaction dans le chef des copropriétaires qui, de ce fait, sont peu

enclins à accepter une revalorisation des honoraires.

Concrètement pourtant, afin de réduire la pression de travail des syndic, tout en assurant une rentabilité normale de leur activité, il faudrait que les honoraires de base soient revu à la hausse à hauteur de 20 %, soit en moyenne de  $\pm 4$  € par mois par appartement.

Quant on sait que les honoraires du syndic représentent grosso-modo entre 8 et 10 % des charges courantes d'un immeuble équipé de chauffage collectif, cela reviendrait donc à augmenter celles-ci de 1,6 à 2 %.

C'est l'effort indispensable à consentir si on veut trouver une solution durable à la qualité de la gestion des copropriétés. ■

de CO<sub>2</sub> en très faible quantité dans l'eau. Elle est à 100% efficace, écologique, sans entretien et est apparue sur le marché il y a 10 – 20 ans.

Son principe est naturel et à l'origine de la formation des grottes calcaires (phénomène karstique) ou de l'acidification des océans. En effet, le CO<sub>2</sub>, solubilisé dans l'eau, rend le calcaire (roche ou coraux) soluble. On peut expliquer « solubiliser le calcaire » par une analogie simple et utilisée tous les jours par des milliers de consommateurs friands de café soluble.

Lorsque le café soluble est mélangé à l'eau, le mélange devient totalement homogène et ni le temps, ni la chaleur ne permettront d'en dissocier à nouveau les deux composants, il est donc permanent. En injectant du CO<sub>2</sub> en très faible quantité dans l'eau, composant que l'on retrouve dans toutes les boissons gazeuses, le calcaire est automatiquement dissout et ne peut donc se former dans votre tuyauterie et appareils électroménagers.

Grâce à ce système, pas besoin d'entretien et vous êtes assuré d'être tranquille au minimum pour les 15-20 prochaines années. Pouvant répondre au petit besoin des ménages, il est parfaitement adaptable aux besoins des grosses structures tels que l'hôtellerie, l'horeca, etc. Il se place juste après le compteur d'eau officiel, cela signifie que le système couvre la totalité des appareils du bâtiment.

Mais qu'en est-il du côté santé et économique? L'eau est potable à 100% et garde tous ses bienfaits naturels, de plus votre peau et vos cheveux ne souffriront plus de la sécheresse provoquée par le calcaire. Il n'y a aucun rejet d'eau dans les égouts, ce qui signifie que toute l'eau utilisée est unique-

ment pour votre consommation et non plus pour la régénération de l'installation.

Les économies se retrouvent également dans les achats du quotidien, plus besoin d'acheter des produits d'entretien aussi souvent qu'auparavant, il vous faudra une quantité moindre pour un même résultat.

Il faut compter une bouteille de gaz de CO<sub>2</sub> de 10kg, absolument sans danger, pour couvrir les besoins d'une famille de trois personnes et ce pendant une année complète, c'est-à-dire environ 10 euros par personne par an. Le SoluCalc ne dépasse pas les 80 centimètres, ce qui assure la possibilité de l'installer dans toutes les installations. Son prix inférieur à 2.000 euros est amorti en moins de 4 ans grâce aux économies réalisées (temps de nettoyage, optimisation des systèmes de chauffage, économie de produits d'entretien, ...)

Si le calcaire de l'eau est nécessaire pour assurer l'acheminement de l'eau du réseau, dans les habitations, trop de calcaire gêne l'utilisateur. Plusieurs solutions pour s'affranchir du calcaire existe. A côté des adoucisseurs à échange ionique et des antitartres magnétiques, bien connus de tous, une nouvelle technique existe depuis plusieurs années et vaut vraiment la peine d'être envisagée car elle présente en quelque sorte la synthèse positive des autres techniques plus anciennes. ■





**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

## **CONFLITS EN COPROPRIETE : lorsque le syndic représente le dernier recours avant le juge de paix**

Spécialisé en syndic de petites propriétés, je m'interroge souvent sur les motifs qui amènent les copropriétaires à me solliciter.

En effet, habituellement la comptabilité des petits immeubles est relativement simple et si les problèmes techniques sont inexistantes ou résolus, si aucun projet d'envergure se pointe à l'horizon, quelles sont alors les attentes de ces copropriétaires ?

Il arrive simplement que les copropriétés demeurent attentives à leur sécurité juridique : la validité de leurs assemblées générales, l'accomplissement de nouvelles obligations légales. Parfois, ils craignent de devoir assigner un copropriétaire pour un recouvrement de charges par exemple, et ce n'est jamais facile d'assigner son voisin. Alors on préfère s'adresser à un syndic.

Mais, la plupart du temps, **je constate que l'on me sollicite en raison d'un conflit naissant au sein de la copropriété ou, pire, d'un conflit déjà aigu, voire d'une véritable guerre de tranchées !!!**

On y est : les copropriétaires estiment avoir besoin d'un arbitre, d'un conciliateur, car ils ne parviennent plus à gérer

le conflit eux-mêmes. Ainsi, la mission habituelle du syndic conventionnel apparaît comme plutôt secondaire. En effet, l'objectif recherché consiste à renouer le dialogue, négocier ou, encore, ouvrir de nouvelles voies vers la réconciliation. L'exercice n'est pas facile ! Il faut parvenir à faire comprendre à la partie en tort qu'elle est dans l'erreur et qu'elle risque d'en supporter les conséquences. Dans ce cas, le syndic peut être soupçonné de partialité et, donc, d'aller à l'échec.

Et ce qui est encore plus difficile à gérer, c'est lorsque personne n'a vraiment tort ou vraiment raison.

Lorsque le conflit repose sur des difficultés relationnelles et quasi épidermiques sans raison objective, il devient très compliqué d'amener l'un des copropriétaires à faire un pas vers l'autre et vice versa pour parvenir, au final, à ce qu'ils se serrent la main

Si le syndic en arrive à perdre son capital confiance (et patience !), c'est souvent le Juge de Paix qui va prendre le relais, avec généralement la désignation d'un syndic judiciaire, tel que Damien Van Ermen, par exemple ! ■



Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

M. MILCAMPS,  
VAN DE WERVE,  
S. KIRKOVE..

Mise en page:

Henry BROUSMICHE  
info@adv-art.be

Photos:

Remi Pozzi (Hiver) et Fotolia

Pour nous contacter:

Par courrier:

**ABSA**

Rue de Rodeuhaie 1  
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

