



Dans ce numéro:

L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété	1
Le métier de syndics, en voie de disparition ?	3
Les Lundis de la copropriété, deuxième édition	4

L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété

Le présent article s'inscrit dans une série qui va aborder les tâches pratiques imparties au syndic de copropriété en vertu du mandat qu'il recevra de l'assemblée des copropriétaires de part sa nomination.

L'énumération des tâches ne sera par exhaustive et donc n'aura pas la prétention de recouvrir toutes les tâches qui seront de la compétence du professionnel syndic de copropriété. Néanmoins, elle permettra, tant aux professionnels qu'aux copropriétaires, de percevoir l'étendue de la mission du syndic et les difficultés de l'exécution de cette mission.

Les différents articles aborderont les tâches par ordre chronologique depuis la remise d'offre jusqu'à l'entrée en fonction, ainsi que les tâches qui seront accomplies de manière courante, ponctuelle ou occasionnelle.

Les grands thèmes suivant seront abordé :

- La remise d'offre
- L'acceptation d'un mandat
- La remise-reprise
- La mise à jour administrative
- La mise à jour comptable
- L'organisation de l'Assemblée Générale Ordinaire
- La gestion courante
- Les travaux en copropriété
- Les actions en justice
- La gestion des sinistres
- L'archivage des documents

Mais avant tout, il est bon de rappeler que la mission du syndic est régie entre autre, par la loi du 02 juin 2010 et en particulier par l'Art 577-8 §4.

Parmi tous les dispositions reprises dans ce texte de loi, la mission de syndic prévoit entre autre que le syndic est chargé :

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires.
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale
- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles



L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété

Remise d'une offre

Lors d'un appel d'offre pour la reprise de la gestion d'un immeuble, le candidat syndic se doit de prendre contact avec les membres du Conseil de Copropriété afin de les rencontrer et par là même effectuer une visite de l'immeuble.

Il est important, pour le candidat syndic, d'évaluer le mandat qui va peut-être lui être confié.

Certaines particularités de l'immeuble, comme l'existence d'associations partielles au sens de la loi (Art 577-3) ou des clés de répartitions particulières ou des règles de gestion complexes peuvent amener une réévaluation des honoraires à appliquer.

L'état général de l'immeuble doit également être pris en compte.

En consultant les procès verbaux des trois dernières années, le candidat syndic pourra également dresser l'inventaire des procédures ou des litiges en cours mais également des travaux réalisés ou non.

Sur base de tous ces éléments, le candidat syndic pourra évaluer correctement le montant de ses honoraires et remettre une offre en parfaite connaissance de ce qui l'attend.

Acceptation d'un mandat

Le syndic, avant d'accepter un mandat, doit vérifier la validité de sa désignation.

Sa nomination doit avoir été décidée et actée dans le procès verbal d'une assemblée générale pour laquelle un point précis devait être à l'ordre du jour. La nomination d'un syndic requière une majorité absolue des quotités présentes ou représentées à la dite assemblée.

Durant cette même assemblée, mandat doit avoir été donné aux membres du Conseil de Copropriété pour signer le contrat de syndic nouvellement nommé.

Sur base de ces éléments, le syndic peut accepter sa nomination et donc soumettre à la signature son contrat. Il veillera également à assurer la publicité de sa nomination par l'affichage dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble.

Pour rappel, l'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. ◆

Flandre :

"Sous-louer via Airbnb est interdit !"

Tel est en tout cas l'opinion du juge de paix de Bruges, qui rend ainsi le premier jugement en la matière dans notre pays.

Comme chacun le sait, Airbnb permet aux touristes de loger chez l'habitant. Cette plateforme offre déjà plus de deux millions de logements dans 192 pays de par le monde. En Belgique, ils sont environ 10.000 à proposer ainsi un endroit où dormir. Dans la plupart des cas, il s'agit de propriétaires qui mettent à disposition un appartement ou une partie de leur maison. Et quelle est la proportion de locataires? Nul ne le sait.

Quoi qu'il en soit, une propriétaire brugeoise a porté plainte l'année dernière à l'encontre de son locataire qui permettait depuis plus d'un an à des tiers de loger chez lui par l'intermédiaire de Airbnb. Le juge de paix de Bruges a donc rendu son verdict fin de la semaine dernière. Il estime qu'une telle pratique est interdite car celle-ci constitue une forme de sous-location (les clients Airbnb ne peuvent être considérés comme des colocataires).



Le métier de syndics, en voie de disparition ?

Nous, syndics, sommes sollicités quasiment tous les jours pour de nouveaux contrats. Ce constat est quasi unanime et je m'étais fait la réflexion que je pourrais, si je le voulais, renouveler l'entièreté de mon portefeuille d'immeubles en l'espace d'un an.

Ce flagrant déséquilibre entre l'offre et la demande nous est très favorable et cela nous permet d'être plus sélectif, de mieux cibler certains objectifs (profils d'immeubles et situations géographiques, par exemple). N'est-ce pas l'occasion rêvée de reconsidérer à la hausse des tarifs trop bas, en décalage avec les attentes toujours plus nombreuses, plus exigeantes, plus pressantes de la clientèle auxquelles s'ajoutent l'accroissement des obligations légales et par conséquent, de nos responsabilités ?

Aucun secteur économique, probablement, peut mettre en avant une aussi belle conjoncture alors que notre économie reste en berne et tente difficilement de sortir de la crise.

C'est pourquoi, nous, syndics, on devrait tous « avoir la banane » et se frotter les mains, se disant que le travail ne manque pas, et ne manquera jamais. Le nombre d'ACP augmente et continuera d'augmenter tandis que le métier de syndic souffre d'une désaffection de la part des jeunes avec pour conséquence que nous peinons à trouver du personnel ou des stagiaires.

Mais alors une question se pose ; que deviennent ces copropriétés qui essuient refus sur refus tant les syndics sont surchargés de demandes d'offres ?

J'entends les échos de copropriétaires déçus, toujours sans syndic après plusieurs mois d'incessantes recherches. Ces copropriétés finissent par trouver des solutions en se passant des syndics professionnels !

Car, je ne vous apprends rien, la loi oblige toute copropriété à avoir un syndic. Si les syndics professionnels ne sont pas en mesure de rencontrer la demande, certaines copropriétés se tournent vers des fiduciaires pour la comptabilité, vers des consultants pour les dossiers techniques et juridiques ou pour la tenue d'assemblées générales. Des logiciels de gestion élaborés pour les syndics non professionnels viennent compléter cette panoplie de solutions... Et il suffit de voir le nombre croissant de formations, conférences, et autres propositions d'assistance destinées à ces « syndics en herbe » pour comprendre quel nouveau marché est en train de s'étendre.

Ainsi, un syndic non professionnel est désigné au sein de la copropriété et celui-ci sera aidé et assisté par des intervenants extérieurs qui pourront assurer une gestion professionnelle de la copropriété, tant sur le plan comptable, juridique que technique.

De cette manière, les copropriétés peuvent aujourd'hui facilement se passer d'un syndic professionnel pour autant qu'elles s'entourent de compétences extérieures de qualité.

Conclusion :

Sans faire le rabat-joie, il est à mon avis inexact de penser que nous sommes, nous les syndics professionnels, dans une conjoncture très favorable même si tous les indices vont dans ce sens.

A force de refus de la part des syndics de prendre en charge de nombreuses copropriétés, celles-ci devront obligatoirement se prendre en charge elle-même. Et c'est déjà une réalité.

Alors, la fin d'un métier ?

Certainement pas dans un proche avenir mais que la profession pourrait disparaître à moyen terme, ce n'est pas exclu. Une chose est certaine : la gestion de copropriétés par les copropriétaires eux-mêmes va considérablement se développer, s'organiser, se structurer et le syndic professionnel se retrouvera mis en concurrence avec ces solutions alternatives. Le marché gagnera alors en équilibre, ce qui est loin d'être le cas aujourd'hui. Mais ce retour à l'équilibre entre l'offre et la demande ne va pas favoriser la pérennité de notre beau métier.

Car, faut-il le rappeler, c'est surtout en raison de l'absence de renouvellement d'un effectif vieillissant que la profession n'a pas été en mesure d'absorber l'apport énorme d'immeubles inondant le marché suite à la loi de 2010.

Un autre phénomène a certainement accentué à la fois la désaffection des jeunes générations pour le métier de syndic mais aussi la perte de confiance déjà bien ternie de la part des copropriétaires : ce sont évidemment les affaires de détournement de fonds et de commissions occultes qui ont fait la « une » ces derniers temps. De quoi décourager les copropriétaires de s'adresser à des syndics professionnels. Alors, oui notre beau métier pourrait bien disparaître.

Mais, nous pourrions alors penser qu'une rehausse des honoraires est absurde ? Bien sûr que non. Au contraire, si le syndic d'aujourd'hui veut redonner confiance, offrir un service de qualité et ultra professionnel, rencontrer les attentes légitimes des copropriétaires, il ne pourra le faire que grâce à un niveau d'honoraires suffisant pour assurer cette qualité, trouver l'équilibre financier de son entreprise, assurer son développement et dégager un revenu correct. Une meilleure image, un meilleur revenu, voilà de quoi inciter les jeunes à s'intéresser à la profession.

Le syndic devra de toute façon évoluer (et cela est vrai pour tous les métiers) vers de nouveaux horizons qui permettront aux professionnels de se démarquer de la gamme de produits et de services toujours plus vastes conçus pour le syndic non professionnel. A nous de démontrer qu'un bon professionnel, rigoureux et soucieux de l'éthique, mais aussi correctement rémunéré, aura toujours une valeur ajoutée au bénéfice de la copropriété. ◆

De nombreuses copropriétés devront obligatoirement se prendre en charge elle-même



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

Les Lundis de la copropriété, deuxième édition

Acteur majeur de la formation des futurs agents immobiliers, l'efp poursuit son idée originale et propose un cycle de soirées thématiques dédiées à la copropriété.

En Belgique, on estime qu'il existe aujourd'hui plus de 1.200.000 logements placés sous le statut de la copropriété et ce nombre est amené à se multiplier dans les années à venir.

Que dois-je savoir lorsque je souhaite acheter ou vivre en copropriété ? Quelles sont les bases légales ? Comment comprendre les bilans présentés en AG ? Comment se déroule une assemblée générale ? Comment gérer les travaux et les assurances de la copropriété ? Comment prévenir les conflits par une meilleure communication ?

Dès le mois d'avril 2016, l'efp propose 7 soirées thématiques animées par des avocats et des professionnels du secteur. Le programme de ces soirées est varié et balaye l'ensemble des points importants de la copropriété.

Syndics professionnels, membres d'un conseil de copropriété ou simplement copropriétaires, rejoignez-nous pour vous perfectionner et pour enrichir ces sessions de vos interrogations et vos expériences.

N'hésitez pas à relayer cette initiative au sein de votre association pour une copropriété nouvelle et participative ! ♦

**Pour les professionnels, ces formations
donnent droit à 3 heures de formation conti-
nue reconnue par l'IPI.**

Programme complet et horaires à découvrir sur
le site internet www.efp-bxl.be ou par mail à
l'adresse suivante pole.services@efp-bxl.be



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

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

PH. PIERSON,

S. KIRKOVE,

EFP, École de Formation Professionnelle.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSAs

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.

