



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 47

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2016



## dans ce numéro:

L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété (2) .....	1
Professions immobilières: la Belgique exemplaire .....	2
L'argent de la copropriété .....	4

## **L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété(2)**

### **La remise-reprise**

Le syndic nouvellement nommé prend contact avec son confrère sortant pour effectuer ce qu'on appelle communément la "remise-reprise". Cela consiste pour le nouveau syndic à se rendre chez son confrère pour prendre possession de tous les éléments relatifs à l'association des copropriétaires en ce compris les archives.

Conformément aux dispositions de la loi Art 577-8 9°, ce transfert doit avoir lieu dans un délai de trente jours suivant la fin du mandat du syndic sortant. A noter qu'en l'absence de la désignation d'un successeur, le syndic sortant remettra l'ensemble du dossier au président de la dernière assemblée générale.

Généralement, le nouveau syndic aura pris contact, bien avant son entrée en fonction, avec son confrère pour obtenir une série d'information lui permettant d'anticiper sa future entrée en fonction comme par exemple les coordonnées des propriétaires et des fournisseurs.

Le rendez-vous pour la remise-reprise s'opère entre confrères. Habituellement, les propriétaires ne participent pas à ce rendez-vous.

Le nouveau syndic, lors de ce rendez-vous prend le temps de bien énumérer les documents qui lui sont remis car à partir de cette date c'est lui qui en devient responsable.

Un document de remise-reprise exhaustif est signé conjointement par le syndic sortant et le syndic entrant.

### **La mise à jour administrative**

La mise à jour administrative consiste pour le syndic entrant en fonction à dresser l'inventaire des données nécessaires à sa future gestion. Ce sont ses données de références, à savoir:

- le signalétique des propriétaires
- le signalétique des occupants non propriétaires
- le signalétique des fournisseurs

Sur base de ces signalétiques, le syndic pourra informer tous les intervenants de sa nomination et indiquera clairement ses coordonnées pour le joindre.

Le syndic profitera de cette lettre d'information pour demander au destinataire de mettre à jour les données qui le concerne.

Dans le cas des propriétaires, le syndic demandera de mettre à jour les coordonnées de ceux-ci et, le cas échéant, les données relatives à leurs locataires. Le syndic pourra également demander de confirmer le moyen de communication de la convocation aux assemblées. Rappelons que sauf demande écrite du propriétaire, celui-ci sera convoqué par lettre recommandée aux assemblées - Art 577-6 §3.

**suite p3**



FEDERIA



1



## PROFESSIONS IMMOBILIERES: LA BELGIQUE EXEMPLAIRE

Nos professions, syndics en tête, font souvent la « Une » ces dernières années. Et pour des faits graves: détournement de fonds, abus de confiance, commissions occultes mais aussi pour exercice illégal de la profession... Dans un passé récent, ces affaires n'étaient pas ou peu connues et rarement sanctionnées. C'était au temps où l'IPI n'existait pas !

En effet, depuis toujours, dans toutes les professions, des actes délictueux sont commis. Mais dans les métiers de l'immobilier, depuis maintenant 20 ans, la Belgique n'a eu cesse de mettre en place des dispositifs juridiques et des moyens pour protéger tant le statut d'agent immobilier que le consommateur.

**Et oui, dans ce domaine, la Belgique a bien souvent été avant-gardiste, citée en exemple, jalosée par ses voisins européens et considérée comme un modèle à suivre.**

Cela va en surprendre plus d'un mais pourtant... **Il existe un seul Ordre professionnel des agents immobiliers en Europe, c'est l'IPI, en Belgique.** Encore dans de nombreux pays, l'accès à la profession n'est pas protégé, le métier n'est pas réglementé, le cautionnement et l'assurance ne sont pas obligatoires !!

Alors, bien sûr, nous ne vivons pas dans un monde idéal et tout n'est pas parfait, loin de là... On peut toujours faire mieux mais ce n'est pas si simple. Notre institut est confronté aux mêmes difficultés que tout le système judiciaire belge. Le manque de moyens (et donc le manque d'effectifs) ne permet pas d'atteindre tous les objectifs comme on le voudrait. Mais tout de même:

plus de 1000 plaintes (1152 en 2014) sont déposées chaque année devant les Chambres exécutives francophone et néerlandophone (toutes plaintes confondues courtiers, syndics et régisseurs). Plus de la moitié des dossiers sont classées sans suite. Mais en 2014, **il y a eu 86 radiations et 65 suspensions, 26 blâmes et 16 avertissements.** Et parallèlement, l'IPI a saisi la justice pour 43 nouvelles affaires de faux agents immobiliers. Le service dépistage de l'IPI a ouvert, en 2015, près de 550 dossiers et entamé 35 actions en justice.

Si l'on se penche uniquement sur les plaintes déposées entre le 1er janvier 2010 jusqu'au 30 juin 2015 **contre les syndics francophones, on compte 16 radiations, 37 suspensions, 11 blâmes, 13 avertissements, 6 acquittements, 2 suspensions du prononcé dont une à condition de suivre des formations complémentaires. Chaque dossier représente une plainte déposée par une association de copropriétaires.**

C'est l'occasion de rappeler ici les propos de la Chambre exécutive: **« les poursuites disciplinaires sont indépendantes et autonomes des actions judiciaires dans chaque cas d'espèce, leur nature leur objet ainsi que leurs finalités respectives étant distinctes. En effet, l'objet des règles de déontologie est d'assurer, par le biais d'une autorégulation et d'une discipline de corps, non seulement le bon fonctionnement de la profession concernée, en l'occurrence celle de l'agent immobilier, mais aussi de protéger cette dernière d'éventuelles exagérations**

*tant internes qu'externes. Ainsi, les poursuites disciplinaires et les sanctions auxquelles ces dernières pourraient donner lieu n'ont nullement pour but, ni de faire droit à une éventuelle vindicte populaire, ni de se substituer à une ou des actions judiciaires auprès du Juge compétent et dont l'objet est bien quant à lui de solutionner un litige et/ou de corriger ou rectifier des erreurs et les manquements professionnels qu'un agent immobilier aurait commis en annulant les actes posés par lui et/ou le contraignant à poser ceux qui s'imposent, ainsi que de déterminer quelles en sont les conséquences, notamment financières, et alors condamner la partie qui succombe au paiement de certains dommages et indemnités. »*

Ensuite, l'IPI, c'est aussi faire les examens pour l'obtention du titre d'agent immobiliers et la gestion d'un grand nombre de dossiers administratifs divers et variés **(plus de 2000 décisions rendues en 2014 rien que dans le rôle francophone); en fait, on le sait peu, mais le travail de l'IPI est gigantesque !**

Et malgré cette charge de travail, l'IPI fait du bon boulot et j'ai envie de citer le Magistrat Philippe Aoust, Président de notre Chambre d'appel: **« bien des juridictions ordinaires envieraient que des dossiers soient montés de cette façon par le parquet ».** Cet avis illustre bien le soucis de qualité et d'équité des membres de notre institut et du personnel qui œuvrent chaque jour pour une meilleure image de la profession.

### Lorsque « la ligne rouge » n'était pas vraiment rouge

Avant 1995, les limites étaient trop souvent franchies. L'opacité était très présente à tous les niveaux. Côté syndic, il faut se rappeler qu'un seul compte bancaire était permis pour toutes les copropriétés ! Aujourd'hui, cela paraît complètement impensable : les commissions étaient légion et bien qu'occultes, elles étaient connues de tous, ou à peu près. Un véritable secret de polichinelle ! Beaucoup de syndics se défendaient en disant que ces commissions servaient à compléter un revenu insuffisant pour des missions de plus en plus nombreuses et non ou mal rémunérées.

Ce n'est pas faux. La faible rémunération de cette époque résulte de circonstances historiques remontant ... aux années soixante ! Les « anciens » s'en souviennent.

Ainsi, une certaine forme de « tolérance » régnait car les limites étaient pour le moins floues.

Et puis, lors de la mise en place notre Institut et de ses chambres administratives et disciplinaires en mars 1995, de nombreux syndics ont reconsidéré leur niveau d'honoraires (de 10 ou 15 %) en annonçant en toute transparence à leur clientèle que plus aucune commission ne serait perçue par leur entreprise.

Malheureusement, certains ont continué ces pratiques délictueuses alors qu'en avril 1999, le code de déontologie est adopté. Les agents immobiliers ne pouvaient plus ignorer les

limites à ne pas dépasser. Et puis l'IPI et la législation ont continué leur petit bonhomme de chemin s'améliorant sans cesse. La loi-cadre de 2006, et une nouvelle mouture du code déontologie la même année, l'instauration des tests d'aptitude en 2008, la nouvelle loi sur la copropriété en 2010, et à partir de septembre 2013, la distinction sera faite entre syndic et courtier...

**Alors, bien sûr, certains continueront à tirer à boulets rouges sur l'IPI mais se souviennent-ils de l'époque où l'IPI n'existait pas !**

Car de nos jours, on consacre beaucoup d'énergie à chercher les défaillances, les erreurs, les responsables, les fautifs, ce qu'il aurait fallu faire... Qu'il s'agisse de nos métiers, de ceux des autres, ou de nos politiciens. Sans doute est-ce nécessaire pour s'améliorer encore et éviter les erreurs du

passé. **Mais du coup, on oublie un peu trop vite nos réussites, nos succès, nos victoires... Oui, je le confirme, en dépit de tous les événements malheureux, les errements, les fautes, la Belgique offre aujourd'hui une protection du consommateur et de l'agent immobilier que beaucoup de voisins nous envient.** Et c'est bon de se le rappeler. Il n'est pas question ici de faire du patriotisme à outrance, de se gargariser, de se faire plaisir. Mais simplement de voir la situation avec objectivité. Pour être juste, un bilan doit toujours tenir compte du positif et du négatif. Certains ont tendance à retenir que le négatif et c'est dommage. En arriver à dire que tout le système est pourri n'est rien d'autre qu'une forme de démagogie à la petite semaine, ou encore l'expression d'un esprit étriqué manquant de lucidité et fermé à la modération objective. A bon entendeur... ♦

## **L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété (2) suite...**

Dans le cas des fournisseurs, le syndic demandera de mettre à jour les informations relatives au contrat et/ou de fournir une copie du contrat. Le syndic demandera également une situation des comptes qui permettra la mise à jour comptable (voir ci-dessous).

Le syndic va également vérifier si la copropriété est en ordre par rapport à une série de dispositions légales ou réglementaires comme par exemple:

- la mise en concordance des statuts
- la mise en conformité des ascenseurs
- la conformité par rapport à la législation PEB chauffage

Le syndic va encore vérifier s'il dispose des documents de base qui vont lui permettre de mener à bien sa mission:

- l'acte de base
- le permis d'environnement et sa validité
- le DIU
- le registre des procès-verbaux

Une règle de bonne pratique de prise en main de la gestion d'une nouvelle copropriété consiste à passer en revue les décisions prises par l'Assemblée Générale au cours des dernières années et ainsi établir une liste des actions à prendre en vue de la mise en œuvre des décisions non encore exécutées. D'où l'importance de disposer du registre des procès-verbaux.

### **La mise à jour comptable**

La mise à jour comptable consiste pour le syndic entrant à reprendre toutes les données nécessaires à la mise en route de la comptabilité de l'immeuble.

Sur base des informations de clôture reçues, le syndic va:

- établir les écritures de réouvertures dans son système comptable en ce compris la création des lots, des clients, des fournisseurs
- analyser la trésorerie et la situation patrimoniale de la copropriété
- au besoin, adapter le plan comptable
- valider le bilan de la copropriété
- introduire les clés de répartition propres à la copropriété
- fixer le mode de fonctionnement en ce qui concerne les provisions pour charges et l'alimentation du fonds de roulement et l'alimentation du fonds de réserve

Avec tous ces éléments, le syndic qui vient d'entrer en fonction va pouvoir accomplir sa mission.

Dans le prochain article, nous aborderons dans les détails ce qu'une copropriété peut attendre de son syndic en ce qui concerne notamment la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire et la gestion courante du syndic. ♦





**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens



## L'ARGENT DE LA COPROPRIETE

Le nerf de la guerre ! En effet, c'est avec cet argent que le syndic pourra gérer les fonds de la copropriété.

On ne le répète pas assez souvent, il y a deux fonds de base: le fonds de roulement et le fonds de réserve.

Qu'est-ce que cela veut dire ?

Il faut se reporter à la loi sur la copropriété, article 577-11 du Code Civil §5, alinéas 2 et 3: que disent-ils ?

### Le fonds de roulement:

*"On entend par fonds de roulement, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie".*

Il est utile et nécessaire d'en constituer un: **c'est bien, mais combien faut-il avoir dans ce fonds ?**

Prenons le cas d'une copropriété dont les décomptes de charges sont établis trimestriellement: les dépenses périodiques annuelles (c-à-d récurrentes et régulières) représentent, admettons, 18000€, soit 1500€ par mois.

Un trimestre équivaut donc à  $3 \times 1500 = 4500€$ .

Il faut aussi tenir compte du fait que le syndic établit ces décomptes dans le mois qui suit le trimestre concerné, et qu'il donne, comme délai de paiement, 1 mois.

Cela se résume à  $4500€ + (2 \times 1500€) = 7500€$

Mais il faut aussi tenir compte qu'au mois de janvier, par exemple, la prime d'assurance et la redevance d'entretien de l'ascenseur, primes annuelles, sont à payer, soit 3000€.

Il faut donc idéalement, comme fonds de roulement, disposer de la somme suivante:

$4500+3000+3000= 10500€$ , soit, par rapport aux 18000€ des charges annuelles, environ 58%.

### Le fonds de réserve:

*"On entend par fonds de réserve, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture".*

Apports périodiques pour des dépenses non périodiques: en bon père de famille, la copropriété doit apporter à ce fonds, une somme régulière afin de ne pas obliger les copropriétaires à déboursier brutalement une grosse somme.

Mais, il existe des copropriétés qui possèdent ces deux fonds

(ce qui est bien), mais celui de roulement est faible et celui de réserve est élevé.

La conséquence sera que le syndic ne disposera pas de fonds suffisants pour honorer les factures d'un trimestre, plus les deux mois nécessaires au paiement des décomptes de charges: il risque alors de puiser dans le fonds de réserve, ce qui ne lui est pas permis, sauf pour des travaux conservatoires et urgents, mais à faire valider en assemblée.

Il y a deux parades à cette situation: soit appeler des provisions mensuelles, sur base d'un budget, soumis à l'assemblée: soit transférer, en accord une fois encore avec l'assemblée, une partie du fonds de réserve vers le fonds de roulement.

Cela aura comme conséquence, de rendre la gestion du syndic plus aisée, mais de diminuer le fonds de réserve.

Enfin, il faut savoir que le copropriétaire qui vend son bien, est propriétaire d'une partie du fonds de roulement, en rapport avec sa quote-part dans les parties communes, et l'acquéreur devra lui rembourser ce montant lors de la vente.

Par contre, le fonds de réserve reste acquis à la copropriété. En suite de quoi, certaines copropriétés ont un fonds de roulement élevé et un de réserve faible, comme cela, en cas de vente, le vendeur récupère plus.

Il y a d'autres façons d'établir le décompte des charges, par exemple, en appel de provisions trimestrielles ou, encore, de n'établir ce décompte qu'une fois par an, mais en appelant des provisions mensuelles sur base d'un budget, approuvé par l'assemblée.

On le voit, la gestion financière d'une copropriété doit être réfléchie, en tenant compte d'échéances, outre périodiques, non périodiques, concernant les gros travaux, à court, moyen et long termes, pour le fonds de réserve, et pour le fonds de roulement, en y disposant de suffisamment d'argent pour bien fonctionner. ♦

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,  
J. CARLIER.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE  
info@adv-art.be  
crédit photo : Fotolia

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.

