



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 49

Le bulletin d'information de l'Absa dec 2016

## dans ce numéro:

L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété (3) .....	1
Le SNPC accuse injustement l'IPI, il avait tort sur toute la ligne.....	3
De nouvelles copropriétés.....	3
Les Lundis soir de la Copropriété. C'est reparti pour la 3 <sup>e</sup> fois .....	4
Les primes 2017 en Région Bruxelloise ... condition identiques à celle de 2016 .....	4

## L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété(4)

Le thème des travaux est au cœur de ce dernier article d'une série de quatre articles consacrés à l'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété.

Dans sa mission, le syndic sera très souvent confronté à la réalisation de travaux importants pour la copropriété.

Ces travaux sortent du cadre de la gestion courante. Il ne s'agit pas ici de travaux de maintenance, ni d'entretien. Il s'agit de travaux d'une certaine envergure par rapport à la copropriété. Il s'agit de travaux dont l'enjeu est essentiel pour l'avenir et le futur de la copropriété.

Quelques exemples:

- ◆ remplacement de la chaufferie
- ◆ rénovation des façades
- ◆ renouvellement de l'étanchéité de la toiture
- ◆ ...

Ces travaux doivent être abordés, par le syndic, avec beaucoup de professionnalisme et les copropriétaires doivent accepter les contraintes d'un tel projet. Parce qu'il s'agit bel et bien d'un projet.

Il ne s'agit pas d'une simple commande à passer à un fournisseur. Il s'agit de travaux importants qui nécessiteront une préparation minutieuse afin de permettre à l'assemblée des copropriétaires de prendre une décision en toute connaissance des tenants et aboutissants du projet.

### Comment cela va-t-il se passer?

Le syndic, dans une première étape, informera l'assemblée de la nécessité de l'exécution des travaux. Cette nécessité peut trouver son origine soit dans une démarche anticipative de la part du syndic et/ou des copropriétaires, ou soit dans un désordre technique quelconque constaté par le syndic et/ou les copropriétaires.

L'assemblée doit alors se prononcer sur sa volonté d'exécuter ces travaux.

L'assemblée doit fixer le cadre dans lequel ces travaux doivent être envisagés, comme par exemple la constitution d'un groupe de travail qui accompagnera le syndic dans ses démarches. A noter que dans ce cas, l'assemblée doit également fixer la mission qui est confiée à ce groupe de travail.

L'assemblée doit également se prononcer sur le type de financement envisagé pour ces travaux afin de permettre au syndic de préparer au mieux un plan financier. Par exemple, si l'assemblée souhaite

**suite p2**



FEDERIA





## L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété (4) suite...

recourir à un prêt bancaire, le syndic pourra questionner les organismes appropriés et y apporter des réponses.

L'assemblée devra également marquer son accord sur le choix d'un expert ou mandatera les membres du Conseil de Copropriété pour le choix d'un expert qui aura pour première mission de réaliser un cahier des charges en vue de l'appel d'offres à réaliser.

Il est possible que l'assemblée demande au syndic, en vue du choix de cet expert, de réaliser un premier appel d'offres auprès d'experts connus ou recommandés. Dans ce cas, une nouvelle assemblée générale, très probablement extraordinaire, sera invitée à choisir l'expert sur base des résultats de l'appel d'offres.

Ces premières décisions prises, le syndic pourra entamer les démarches et rassembler les premières pièces du dossier en vue de la réalisation de ces travaux.

Suivant l'importance des travaux, le syndic soumettra à l'assemblée, pour accord, le cahier des charges qui aura été réalisé par l'expert.

Cette étape n'est pas à négliger. En effet, l'appel d'offres sera réalisé sur base de ce cahier des charges. Il est donc important que celui-ci reflète bien la volonté des copropriétaires. Par exemple le choix du combustible dans le cadre d'une rénovation d'une chaufferie ou le choix du type de revêtement d'une façade.

Ceci étant, l'appel d'offres peut-être lancé. A nouveau suivant l'importance des travaux, l'obtention des offres peut prendre un certain temps et doit être pris en compte dans le calendrier global du projet.

Le syndic, aidé de l'expert, examinera les obligations légales en matière d'autorisation pour l'exécution des travaux envisagés. Il peut s'agir d'une autorisation communale (permis de bâtir) ou régionale (permis d'environnement), ...

Bien que celle-ci puisse être réalisée en même temps que la suivante, idéalement, une assemblée sera convoquée pour présenter le résultat de l'appel d'offres ainsi que le résultat de l'analyse des offres. Cette analyse sera réalisée très souvent par l'expert qui a rédigé le cahier des charges. De cette manière, les propriétaires pourront obtenir les réponses à leurs questions et s'il reste des points à éclaircir, le syndic et/ou l'expert y veilleront en vue de la dernière étape, à savoir le vote pour l'offre qui sera retenue.

Le syndic présentera donc le résultat final de l'appel d'offres à l'assemblée générale qui sera invitée à se prononcer sur le choix de l'entrepreneur qui réalisera les travaux ainsi que sur le budget total. L'assemblée sera invitée à fixer le mode de financement de ces travaux ainsi que le calendrier de réalisation.

Le syndic invitera également l'assemblée à mandater l'expert pour le suivi et la réception des travaux.



Si nécessaire et selon l'importance ou la complexité des travaux envisagés, en cours de réalisation, le syndic convoquera, si besoin, une assemblée générale pour avoir le point de vue des copropriétaires.

En résumé, en vue de l'exécution de travaux importants il est important de garder en mémoire les grandes étapes:

- ◆ prise de connaissance de la nécessité des travaux
- ◆ accord de principe sur l'exécution des travaux
- ◆ choix d'un expert et du type de financement
- ◆ accord sur une offre et le choix de l'entrepreneur
- ◆ accord sur le budget
- ◆ accord sur les appels de fonds et/ou le mode de financement
- ◆ exécution des travaux
- ◆ clôture du dossier

### CONCLUSION

Au terme de ces quatre articles (voir numéros précédents), les tâches pratiques imparties au syndic de copropriété en vertu du mandat qu'il a reçu de l'assemblée des copropriétaires de part sa nomination, ont été passées en revue.

L'énumération des tâches n'est certainement pas exhaustive tellement elles sont nombreuses, mais celle-ci permet à tout propriétaire de comprendre l'ampleur de la mission de syndic. ♦

## ***Le SNPC accuse injustement l'IPI, il avait tort sur toute la ligne.***

**A coup de titres d'articles réducteurs et de démarches lobbyistes outrancières, le Syndicat National des Propriétaires (SNPC) n'a cessé d'entacher la réputation de l'IPI ces dernières années. Ce fut encore le cas lors d'un jugement surprenant de 2014. Le SNPC n'a pas arrêté d'accuser l'IPI d'incurie et de lenteur dans le traitement et la communication des décisions disciplinaires. Ce 16 Novembre 2016, la justice a remis les choses à leur place: l'IPI a eu raison et n'a pas démérité. Federia regrette que l'image de l'Institut professionnel des agents immobiliers et donc celle des agents immobiliers souffre trop régulièrement des opérations de marketing du SNPC.**

**« Incurie complète et coupable de l'IPI », « Responsabilité de l'IPI », « Omerta de l'IPI », ...** L'affaire a fait les choux gras du magazine trimestriel du SNPC durant ces dernières années. Suite à une affaire portée en justice par une propriétaire ouvertement soutenue par le SNPC, un juge de paix de Sprimont avait condamné l'IPI à payer à cette cliente d'un agent immobilier radié une somme que ce dernier restait – et reste toujours en défaut – de lui rembourser.

Dans son jugement, le juge estimait que, bien que l'agent immobilier en question avait été radié avec effet immédiat par l'IPI avant que les faits litigieux ne se soient produits, l'IPI avait commis une faute en n'ayant pris « aucune mesure pour informer la population ainsi que les clients et futurs clients de l'agent immobilier radié de cette situation », ce qui, selon le juge, aurait évité à la cliente le préjudice qu'elle a subi puisqu'elle n'aurait en ce cas pas accepté que l'agent immobilier radié perçoive la somme litigieuse.

## ***De nouvelles copropriétés en vue à travers une meilleure exploitation des surfaces et pourquoi pas des logements sur les supermarchés.***

L'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) plaide pour une nouvelle exploitation des espaces. Les parkings et toits des supermarchés pourraient être bâtis pour en faire des logements.

Pour répondre à l'explosion démographique et au vieillissement de la population, la Belgique devrait fournir davantage de logements neufs. Or les possibilités de construire ces milliers de nouveaux logements se font de plus en plus étroites.

L'UPSI a commandité une étude menée par l'Université de Gand et la KUL.

En Flandre, 23 % des 1461 supermarchés étudiés pourraient convenir.

En janvier 2016, l'IPI avait interjeté appel de ce jugement. En effet, l'IPI avait bien pris une mesure de publication de la décision dans l'IPI-Mail et dans l'IPI-News mais, comme c'est à chaque fois le cas pour des raisons évidentes de prudence, celle-ci n'est effectivement exécutée que lorsque la décision infligeant la radiation n'est plus susceptible d'aucun recours.

**Le jugement de ce 16 novembre 2016 donne raison à l'IPI en estimant que la responsabilité de l'Institut n'est pas engagée.** Le jugement va plus loin en confirmant que **l'IPI n'a pas tardé à agir, l'IPI n'a pas commis de faute** en ne faisant pas procéder à la désignation d'un administrateur provisoire et que **l'IPI n'a pas commis d'erreur dans sa communication.**

Le président de FEDERIA, Nicolas Watillon espère que cette décision va mettre fin aux agissements pour le moins individualistes du SNPC qui, à force de taper sur le dos de l'IPI fait vaciller la réputation et l'image de l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

**« Notre profession bénéficie d'outils de veille suffisants pour nous permettre de nous autoréguler.** Les agents immobiliers francophones respectent le Code de déontologie de l'IPI. Pour l'infime proportion qui ne le ferait pas, **le législateur a prévu des procédures fiables visant à écarter ces brebis galeuses et ainsi à protéger les consommateurs. C'est ce que l'IPI a toujours fait, dans le respect des lois.** Les opérations de communications destructrices du SNPC n'ont eu aucun effet positif ni pour les agents immobiliers ni pour les consommateurs. Pendant que le SNPC faisait du vent, l'IPI faisait son travail correctement. Dès lors, nous invitons à nouveau le SNPC à dialoguer avec la profession de manière constructive. C'est à mon sens la seule manière de travailler dans l'intérêt des consommateurs ». ♦

Pour la Wallonie et Bruxelles, le secteur ne dispose pas de données chiffrées aussi détaillées. Mais une estimation rapide permet de mettre en évidence quelques centaines de sites dans ces régions également.

L'UPSI dit dès lors vouloir entamer le débat sur cette conception mixte du logement et du supermarché avec le secteur du commerce du détail et les pouvoirs publics.

Encore un très bel avenir pour les copropriétés, les syndicats et les futurs copropriétaires. ♦

Source de l'article : IPI mail du 30 Novembre 2016



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens



FEDERIA

## **Les Lundis soir de la Copropriété. C'est reparti pour la 3<sup>e</sup> fois ...**

Déjà évoqué à travers les colonnes du Syndic INFO et au vu du succès de plus en plus grandissant de l'opération, l'EFP a décidé de mettre en place et pour la troisième fois un cycle d'ateliers - conférences conçus spécialement à l'attention des copropriétaires désireux de s'intéresser aux processus de fonctionnement des associations de copropriétaires.

Les formations sont ouvertes également aux syndics professionnels ou non et sont reconnues par l'IPI dans le cadre des formations continues obligatoires à destination des professionnels de l'immobilier.

FEDERIA - ABSA ne peut qu'encourager ce type d'initiative car non seulement, elle qualifie l'aspect participatif des copropriétaires au sein de leur association mais en plus elle permet de mieux comprendre la fonction de syndic et de comprendre les rouages du fonctionnement d'une association de copropriétaires.

Dispensés par des juristes spécialisés en Copropriété et des experts en la matière, les formations se tiennent à Bruxelles en 6 modules répartis sur l'ensemble de l'année 2017 (première séance Mars-Avril 2017) et envisagent aussi des thèmes comme la psychologie des copropriétaires ou encore la mise en pratique des notions théoriques de manière à constituer un réel outil de prévention aux conflits en copropriété.

Aux copropriétaires intéressés ou aux agents immobiliers souhaitant avoir une approche de base de la Copropriété, n'hésitez pas à rejoindre ce réseau tout récent des Lundis Soir de la Copropriété.

Renseignements complémentaires : Pôle Service Vinciane  
HERVERS - Tél 02 370 85 70 - V.HERVERS@efp-bxl.be

## **Les primes 2017 en Région Bruxelloise ... conditions identiques à celle de 2016**

A l'initiative du Ministre du Logement de la Région Bruxelloise, Madame la Ministre FREMAULT, a pu annoncer dans le cadre d'un petit déjeuner réunissant tous les acteurs de la Copropriété que les conditions d'obtention et les montants accordés dans le cadre de primes à l'énergie en Région Bruxelloise seraient similaires en 2017, ce qui constitue une excellente nouvelle d'autant que les Copropriétés disposent d'un statut avantageux. Les syndics sont invités à respecter de manière rigoureuse le formalisme imposé d'autant que la durée du traitement des demandes a été raccourci.

### **Renseignement complémentaires :**

Bruxelles Environnement <http://www.environnement.brussels/thematiques/energie/primes-et-incidentiels/les-primes-energie-en-2016>

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,  
N. WATILLON.

Mise en page:

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

Pour nous contacter:  
Par courrier:

**ABSA**  
Rue de Rodeuhaie 1  
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

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

