# Syndicinfo



LE BULLETIN D'INFORMATION DE JUIN 2024

- 1 ENREGISTREMENT DU MANDAT DE SYNDIC À LA BCE : UNE OBLIGATION LÉGALE POUR TOUTES LES COPROPRIÉTÉS BELGES !
- TOUT SAVOIR SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ GRÂCE À NOS CAPSULES VIDÉOS!
- 3 VIVRE EN QUOTE-PART N° 10



Enregistrement du mandat de syndic à la BCE : une obligation légale pour toutes les copropriétés belges!

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, toutes les Associations de copropriétaires (ACP) en Belgique sont tenues d'enregistrer leur mandat de syndic à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE). Cette obligation vise à garantir la transparence dans la gestion des copropriétés et à faciliter l'identification des personnes habilitées à agir au nom de l'ACP.

Cependant, en mai 2024, les chiffres sont sans appel : des **100.657 copropriétés en Belgique** (22.696 à Bruxelles, 16.962 en Wallonie et 60.999 en Flandre), seules 60.425 ont un mandat de syndic enregistré, que ce soit en tant que professionnel (51.630) ou non-professionnel (8.795), soit moins des deux-tiers (selon les chiffres de la Banque Carrefour des Entreprises).

L'obligation d'enregistrement s'applique à tous les syndics, qu'ils soient professionnels ou non-professionnels. Le syndic est responsable de l'enregistrement du mandat et doit le faire au plus tard le jour ouvrable avant le début de sa mission. Si la décision a été prise moins de huit jours ouvrables avant le début de la mission, la demande doit être faite dans les huit jours ouvrables suivant la décision.

La procédure d'enregistrement d'un mandat n'est pas complexe mais demande la mise à disposition de plusieurs éléments et notamment :

- Le PV de nomination ou de reconduction du mandat de syndic,
- Le numéro d'inscription BCE de l'Association de copropriétaires concernée,
- Le numéro de registre national si le syndic exerce cette activité de manière non-professionnelle,
- Le numéro de registre national et d'entreprise s'il s'agit d'un syndic professionnel.

Ne négligez pas cette obligation légale! Vérifiez si votre copropriété est en ordre d'enregistrement du mandat de syndic à la BCE pour garantir la transparence et la bonne gestion de votre copropriété.

Que votre copropriété soit gérée par un syndic (non-)professionnel, des Guichets d'entreprises peuvent se charger de l'enregistrement et des démarches administratives nécessaires, notamment UCM.



Pour plus d'informations n'hésitez pas à consulter **www.ucm.be** 



Tout savoir sur le fonctionnement de la copropriété grâce à nos capsules vidéos!

Bonne nouvelle pour tous les copropriétaires désireux de mieux comprendre le fonctionnement de leur copropriété! Grâce à nos capsules vidéos réalisées en collaboration avec le CEFIM, vous pouvez désormais vous informer de manière ludique sur divers aspects de la copropriété.

La première série de capsules est dédiée à l'assemblée générale dans sa globalité : le choix du président de séance, le rôle du commissaire aux comptes, les appels de fonds en copropriété, ... et bien d'autres sujets y sont abordés!



### Focus rénovation énergétique

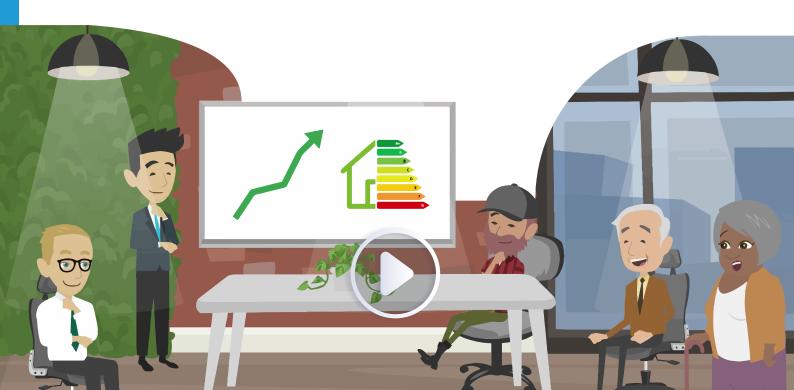
Une série de 12 nouvelles capsules vidéos est désormais disponible sur le thème de la rénovation énergétique en copropriété! Elles retracent un parcours de rénovation complet, en partant des premières réflexions et de ce qui peut être fait avant même de préparer des travaux jusqu'à la clôture du chantier et la gestion courante après travaux. Un excellent moyen de vous sensibiliser à cette thématique parfois complexe et de vous fournir des informations concrètes propres à la copropriété.



Rendez-vous sur www.syndicinfo.immo, pour découvrir l'ensemble de nos capsules ! Restez connectés, une nouvelle série de vidéos sera bientôt disponible !

En collaboration avec





#### Episode N°10

## Vivre en quote-part

Marc attend avec impatience ce moment depuis de nombreuses semaines. Assister à la première assemblée générale des copropriétaires le rend très nerveux, au point de commettre des impairs révélateurs de son incompréhension de la loi sur la copropriété. La présence de sa femme, Yolande, a un effet apaisant mais dès le début de la réunion, Marc se montre difficile à gérer.

# L'assemblée générale ordinaire et l'analyse des comptes

Marc et Yolande sont à présent confortablement assis en vue d'assister à leur première assemblée générale.

La tension est palpable chez Marc qui espère que la question de la composition des membres du conseil de copropriété soit évoquée dans les plus brefs délais. De cette manière se dit-il, il pourra s'investir dans sa fonction et ainsi faire part de ses multiples propositions. Yolande lui rappelle : « Marc, il y a un ordre du jour et il convient de le respecter à défaut de quoi, la réunion va partir dans tous les sens et tout le monde aura l'impression d'être venu pour rien. »

Le syndic confirme que toutes les conditions légales¹ en vue de tenir cette réunion sont réunies et que, dès lors, l'assemblée générale peut valablement débattre de l'ensemble des points repris à l'ordre du jour.

Le syndic rappelle que le premier point à l'ordre suppose de nommer, à la majorité absolue, un Président de l'assemblée générale et un secrétaire. Il rappelle que le Président de l'assemblée générale se doit de gérer les débats de manière objective permettant à tous les copropriétaires de pouvoir s'exprimer sur le sujet. Il précise également que le mandat de ce copropriétaire² prendra fin à l'issue de la réunion et plus précisément lors de la signature du procès-verbal qui citera les résolutions prises.



Un peu intimidé, Marc se tait. Monsieur André, propriétaire depuis de très longues années au sein de la copropriété se propose d'assumer cette fonction. Le syndic sollicite le vote de l'assemblée générale qui, à l'unanimité, fait le choix de Monsieur André en qualité de Président. Dans la foulée, cette même assemblée demande au syndic d'assumer la fonction de secrétaire de l'assemblée générale<sup>3</sup>. Ce dernier confirme ce choix.

Le Président réalise un rapide contrôle de la liste des présences et déclare la réunion ouverte. Il souhaite la bienvenue aux copropriétaires tout en rappelant qu'une forte présence de copropriétaires aux assemblées générales est une excellente chose car elle démontre l'intérêt des propriétaires à participer et à s'impliquer dans le processus de fonctionnement de l'association.

Monsieur André aborde le premier point à l'ordre du jour, à savoir la situation financière de la copropriété qui comporte une série de points secondaires dont le premier est le rapport du commissaire aux comptes. Monsieur André cède la parole à Madame Germaine en sa qualité de commissaire aux comptes désignée lors de la dernière assemblée ordinaire.

Madame Germaine procède à la lecture de son rapport qu'elle n'a pas manqué de transmettre avant la réunion auprès du syndic, ce qui a permis à ce dernier de le communiquer à tous les copropriétaires.



<sup>2</sup> Sur base des dispositions du Code Civil 3.87 § 5, le Président d'une assemblée générale doit être titulaire de droits réels au sein de la copropriété.





Madame Germaine explique la méthode utilisée afin de procéder à sa mission<sup>4</sup> et signale s'être rendue dans les bureaux du syndic afin de consulter les pièces justificatives dont les factures et les pièces diverses ainsi que les extraits de compte en banque ouverts au nom de l'association des copropriétaires. Elle mentionne que le syndic a répondu à toutes ses questions et qu'elle a pu recevoir toutes les informations afin de comprendre aussi bien les comptes que le bilan de la copropriété.

Deux points ont retenu l'attention de Madame Germaine, à savoir : les sommes dues par les copropriétaires et un poste du bilan identifié sous le libellé « compte d'attente ».

Elle demande au syndic de commenter ces deux points.

Le syndic réplique : « Effectivement Madame Germaine, nous avons deux copropriétaires qui présentent un solde de compte débiteur anormal à savoir Monsieur Bernard et l'ancien propriétaire de l'appartement de Marc et Yolande. Monsieur Bernard vient de me préciser qu'à la suite de la mise en demeure que je lui ai envoyée, il s'acquittera des charges dues majorées des indemnités reprises dans le règlement de copropriété. Par contre, en ce qui concerne la somme due par l'ancien copropriétaire c'est plus compliqué dans la mesure où il s'agit d'une somme qui résulte d'un compte de régularisation des frais de chauffage. Cette somme n'était pas connue lors de la passation de l'acte authentique.»

Marc rouge de colère se lève et déclare : « Mais ce n'est quand même pas à nous de les payer Monsieur le syndic. Je vous ai, pour ma part, payé tout ce que vous m'avez demandé. » Madame Germaine intervient : « Monsieur Marc, je vous rassure cette somme est bien due par l'ancien copropriétaire, le syndic ne manquera pas d'initier les démarches de recouvrement nécessaires. » et prolonge : « La situation n'aurait pas été la même si la somme due résultait d'une décision de l'assemblée générale antérieure à la date de l'acte authentique et que l'appel de fonds inhérent à son financement avait été édité après cette date. Mais même dans ce cas. le notaire vous aurait averti de cette situation. »

Quant au montant repris dans le bilan sous le libellé « compte d'attente », le syndic signale que cela correspond au coût de livraison d'une clé mais dont le bénéficiaire n'avait pas été identifié lors de la clôture des comptes.

Dans le creux de l'oreille de Yolande, Marc lui dit : « Tout cela m'a l'air bien sérieux et bravo à Madame Germaine pour le travail réalisé. Tout cela donne confiance en la copropriété. »



La suite des tribulations de la Copropriété du Plaisir Quotidien dans le prochain SyndicInfo

> Jean-Pierre Lannoy et Muriel Masson

4 La mission du commissaire et ses modalités sont reprises dans le règlement d'ordre intérieur.



Editeur responsable: Matthieu Gehot

Nous contacter: Avenue Pasteur 6 federia@federia.immo Rédaction:

Jean-Pierre Lannoy Eleonora Maggiore Muriel Masson Laura Van Campenhout Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ? Rendez-vous sur www.syndicinfo.immo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.