



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

EDITORIAL

Madame, Monsieur,

Cet éditorial annuel me permet, au nom de tous nos membres, de vous adresser nos meilleurs vœux en ce début d'année 2012. Nous avons bien besoin, dans le climat de morosité actuelle, de voir au moins une partie de nos souhaits exaucés.

Notre Association a pour but de rassembler des administrateurs de biens, en particulier des syndics de copropriétés, afin d'assurer la formation continue de ceux-ci et de permettre une mise en commun des expériences de chacun au profit de tous.

Nous participons également, en tant qu'organisme indépendant et à travers les différentes instances de l'I.P.I., à l'amélioration des structures de la profession.

L'ABSA a du reste largement collaboré, avec des succès divers selon les points abordés, à l'élaboration de la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété.

Nous faisons de notre mieux pour améliorer l'image négative que donnent aujourd'hui de notre profession, deux syndics (non membres de l'ABSA) dont les agissements ont défrayé la chronique ces dernières semaines.

Si nous condamnons sévèrement les actions frauduleuses qui viennent d'être mises en évidence, nous rappelons aussi qu'il s'agit de cas isolés et non d'une constante dans la profession; ces drames surviennent hélas épisodiquement aussi dans bien d'autres secteurs d'activités.

Qu'il faille réagir avec sévérité et rapidité, nul ne le conteste; ce n'est cependant pas une raison pour « jeter le bébé avec l'eau du bain » en s'attaquant de manière systématique aux plus hautes instances de notre profession.

L'ABSA tend ici la main à toutes les Associations du secteur immobilier, qu'elles soient professionnelles ou de consommateurs, afin d'examiner ensemble les possibilités d'améliorer la communication entre intervenants de la copropriété et la transparence de la gestion.

Cela doit se faire dans un esprit critique et constructif et non selon un scénario de destruction massive. Nous proposons dès lors l'ouverture d'une table ronde à laquelle participeraient des représentants des diverses associations intéressées.

L'ABSA n'a pas attendu que surgissent ces problèmes sérieux; elle a demandé la création de deux sous-tableaux au niveau de l'I.P.I.: un tableau courtier et un tableau syndic.

L'agent immobilier qui n'exercerait que le métier de régisseur pourra être inscrit quant à lui sur l'un ou l'autre tableau; ceci sans oublier qu'un agent immobilier peut être inscrit sur les deux tableaux s'il réalise l'ensemble des métiers de la profession.

Cette nouveauté acceptée par le Conseil National de l'I.P.I. va donc permettre à l'avenir de savoir qui est syndic professionnel en Belgique. Les syndics seront également mieux représentés parmi les instances de l'I.P.I.

L'ABSA a proposé de reprendre dans les données fournies à la BCE, le nom du syndic; cette information permettra, entre autres, d'avertir toutes les copropriétés de l'existence d'un syndic indélicat qui aurait été radié par l'I.P.I.

Signalons enfin que la grande majorité des syndics francophones qui possèdent le label de qualité du SNP sont des membres

Année 2012, n°29
janvier 2012

Dans ce numéro:

Editorial	1
Entretien des façades et toitures	2
Les fonds de réserve et fonds de roulement	3

de l'ABSA.

Dans ce contexte général, il sera indispensable de mettre en évidence les raisons pour lesquelles certains dérapages existent et faire preuve d'une réelle ouverture d'esprit en reconnaissant que les obligations du syndic, telles qu'elles sont précisées dans la loi du 2 juin 2010, amènent une surcharge de travail importante pour ce dernier, contrairement à la croyance de certains.

C'est tout simplement le problème de la rentabilité de la profession qui est mis en cause.

Non, le syndic ne roule pas sur l'or et la qualité de son travail est directement liée à la possibilité qu'il a d'engager des personnes qualifiées pour le seconder.

Outre la difficulté à trouver le candidat au

bon profil, ce qui est le cas aujourd'hui pour bien des professions, faut-il encore avoir les moyens de le rémunérer.

L'ABSA a entamé une étude globale à ce sujet et nous espérons pouvoir en publier les résultats objectifs à l'automne prochain.

Ces quelques lignes ont pour but de vous prouver que l'ABSA travaille sans relâche à la défense de la profession mais aussi à celle du consommateur.

La relation entre syndic et copropriétaire doit être axée sur une confiance mutuelle; nous savons qu'il reste du pain sur la planche pour atteindre cet objectif mais nous sommes convaincus que nous y parviendrons.

En attendant, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments les plus dévoués.

Serge Robert, Président

ENTRETIEN DES FAÇADES ET TOITURES D'IMMEUBLES DE COPROPRIÉTÉ

Comme toute chose que nous utilisons au quotidien, les façades de notre lieu d'habitation doivent être entretenues pour assurer leur pérennité dans le temps et nous offrir un confort de vie optimal.

En effet, à l'instar d'une coque de protection d'un corps ou de notre peau, l'enveloppe extérieure de nos immeubles protège ceux-ci et ceux qui y habitent et donc il est indispensable que cette peau, cette coque, ces façades soient entretenues et réparées le cas échéant afin d'en assurer la stabilité dans le temps.

Revenons un instant à l'exemple de la peau car il est parlant:

1/ L'eau ruisselle sur la peau mais ne pénètre pas dans le corps...l'eau doit ruisseler sur les façades sans y provoquer d'infiltration.

2/ Le soleil caresse notre peau protégée sans y provoquer de dégâts...le soleil doit pouvoir rayonner sur les façades sans provoquer de dilatations trop significatives et sans fissurations des différents supports qui les composent.

3/ La peau est légèrement élastique et s'adapte aux conditions de température et climatiques qui entourent les corps humains ...les façades doivent permettre les échanges gazeux obligatoires entre l'intérieur et l'extérieur et donc également s'adapter aux différences qu'elles subissent au quotidien.

On comprend donc la nécessité d'un entretien et de réparation constante des façades tout au long de la vie de l'immeuble et cela devrait être aussi évident que l'entretien de sa voiture, de l'électroménager ou de son matériel informatique.

Pour ce faire, il y a différentes techniques qui varient en fonction des différents supports qui constituent les façades des immeubles (béton, pierre, maçonnerie de briques, enduit, cimentage, bardage, vêture,...).

Une des techniques les plus connues est le nettoyage des façades. En effet, les dépôts poussiéreux, les coulures et salissures, les mousses, les champignons, la pollution qui s'incrute sur les façades, les



dégradent au fil du temps et empêchent les échanges gazeux tellement indispensables à leur bonne tenue mais également à celle des parois intérieures des immeubles. En nettoyant ces supports par différentes techniques on contribue à la bonne santé des immeubles. Il existe de nombreuses techniques de nettoyage dont les différences sont les agrégats projetés sur les supports et les pressions avec lesquelles ces projections ont lieu. Par exemple:

- Le nettoyage par ruissellement et brossage
- Le nettoyage à l'eau froide sous pression
- Le nettoyage à l'eau chaude saturé en vapeur d'eau
- L'hydrogrésage
- L'hydrogommage
- Le nettoyage à l'aide de produits chimiques
- Le nettoyage au laser...

Ces différentes techniques seront utilisées en fonction des supports et en fonction du type de désordres constatés. Il va de soi qu'une trop grande pression ou un matériau par trop abrasif par rapport au support traité risquerait d'éroder anormalement le support et de provoquer l'effet inverse à celui escompté, c'est-à-dire une destruction partielle du support et la poursuite voire l'accentuation des dégâts.

Très souvent, le nettoyage de la façade qui est un élément certes important pour son entretien, ne suffit pas car le support a été trop érodé ou abîmé soit par des malfaçons lors de la construction et qui se sont aggravées au fil des années soit par les effets du temps et des intempéries répétées d'années en années et dans ces conditions il y a lieu également de les réparer et de les protéger. Là aussi les techniques sont aussi nombreuses que les types de supports qui com-

posent les façades:

- La réparation du béton ou des cimentages
- Le rejointoiement de la brique
- Le renouvellement des joints entre les dalles de façade
- Les injections de fissures
- L'enduisage, le crépissage
- Les travaux de bardage ou de vêtire

Aujourd'hui lorsqu'on décide de traiter sa façade, on doit en plus se poser la question de son isolation qui va induire une économie d'énergie qui peut être faite au sein de la copropriété toute entière. En effet, si les joints de brique d'un pignon sont dégradés, il y a lieu de procéder au rejointoiement de ces briques et de les protéger par un produit hydrofuge par exemple. Ces prestations vont rendre le support imperméable et à l'abri des infiltrations d'eau mais on peut également envisager d'isoler le pignon. Cette prestation est sans doute plus onéreuse mais elle permettra l'économie d'énergie, de chauffage...il faut donc appréhender ces problèmes de manière très large et pour cela il est très utile de faire appel à un architecte spécialisé dans ces travaux afin de faire le tri des prestations nécessaires et de guider la copropriété vers une entreprise spécialisée.

En conclusion, il est indispensable d'avoir à l'esprit que tout comme nous, les façades subissent les affres du temps qui passe et qu'il est nécessaire pour notre bien-être, notre confort quotidien et pour conserver à nos biens immobiliers leur valeur, de les entretenir sans relâche. Des entreprises spécialisées ainsi que des Experts et Architectes peuvent vous aider dans ce processus qu'une copropriété doit intégrer dans sa gestion à long terme. ■

LES FONDS DE RÉSERVE ET FONDS DE ROULEMENT EN COPROPRIÉTÉ.

La loi relative à la copropriété définit clairement l'usage de ces deux fonds; tout comme elle fait référence aux comptes bancaires.

• ART 577 – 11 §5

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 et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.



LE BULLETIN D'INFORMATION
DE L'ASSOCIATION BELGE
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS
DE BIENS

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction S. ROBERT
S. MEGANCK
E. ARPIGNY

Mise en page:
Henry Brousmiche
info@Adventures-sign-royez.be

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
Av Louise 230
1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

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. »

• **ART 577 – 8 §4 - 5°** Le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. »

Tout cela nous impose d'avoir une vision claire de l'usage des fonds des copropriétés.

En résumé, le fonds de roulement d'une copropriété est son fonds de caisse. Ce fonds de caisse doit être suffisant pour pouvoir couvrir les besoins courants de la copropriété. Si nous sommes en présence d'une copropriété où le décompte des charges est adressé chaque trimestre aux copropriétaires, le fonds de roulement doit être suffisamment élevé pour permettre au syndic de payer l'ensemble des factures reçues durant le trimestre concerné; mais également les premières factures du trimestre suivant. En effet, le décompte des charges du premier trimestre est envoyé durant le deuxième trimestre. Les copropriétaires ont à ce moment, un mois pour les payer. En attendant le paiement, le syndic doit pouvoir payer les factures qui arrivent.

De plus, le défaut de paiement de l'un ou l'autre copropriétaire ne peut pas mettre le fonctionnement de la copropriété en péril.

Au vu de ces éléments, un fonds de roulement permettant de couvrir 50 % des charges annuelles, soit six mois, me semble une bonne évaluation.

Cette règle d'évaluation doit cependant être analysée au cas par cas. Les besoins sont peut-être moindres dans une copropriété où les provisions sont versées mensuellement ou en début de trimestre.

Il faut également tenir compte des échéances de paiement des contrats annuels tels que les

assurances ou les contrats d'entretien. Si les échéances sont payées en une fois ou en quatre fois, cela influencera également les besoins en fonds de roulement.

De nombreux syndics doivent faire face à un fonds de roulement insuffisant. La solution la plus simple, face à un manque de liquidités, est de payer les charges courantes avec l'argent du fonds de réserve. Le législateur n'apprécie pas cette solution. C'est la raison pour laquelle il a spécifié qu'il faut un compte distinct pour chaque fonds.

Il faut donc veiller à ce que l'assemblée générale décide un montant suffisant pour le fonds de roulement.

Le montant du fonds de réserve est également très important. Face à un parc immobilier vieillissant, il est nécessaire de pouvoir financer des travaux importants. La mise en conformité des ascenseurs a permis de constater à quel point certains copropriétaires ont des difficultés lorsqu'il s'agit de verser d'importantes sommes en peu de temps. De gros chantiers, tels que le renouvellement de la toiture, des châssis, des terrasses, des chaufferies et autres rénovations de façades, représentent des sommes importantes. C'est la raison pour laquelle le législateur insiste sur la constitution régulière d'un fonds de réserve.

Certains copropriétaires s'opposent à cette pratique, car ils ont les moyens de répondre à n'importe quel appel de fonds à la première demande. Si ce n'est pas le cas pour tous les copropriétaires d'un immeuble, les propriétaires solvables risquent de devoir préfinancer la quote-part des propriétaires en difficulté.

Il est exact que le fonds de réserve n'est plus remboursable par le syndic; mais la quote-part du lot vendu doit être renseignée à l'acheteur lors de la signature du compromis de vente.

Certains copropriétaires âgés estiment qu'ils ne sont plus concernés par de futurs travaux. Ils préfèrent que leurs héritiers se chargent du problème. Il ne faut pas perdre de vue que les sommes versées dans le fonds de réserve ne sont pas reprises dans les déclarations de succession, étant donné qu'elles ne sont pas remboursables.

Toutes ces raisons devraient encourager les copropriétaires à voir d'une manière positive la constitution d'un fonds de réserve. ■

