

DANGEREUX, UN SYNDIC TRAVAILLANT EN SOCIETE ?

PR6279-20100715-0742-article

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI

(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

Quant à l'étendue de la mission du syndic :

Il n'est pas inutile, préalablement, de rappeler l'importance de la gestion d'un syndic au sein d'une copropriété ainsi que ses missions.

Celles-ci sont régies, dans la nouvelle loi applicable dès le 1/9/2010, par l'article 577-8§4.

« Quels que soient les pouvoirs qui lui seront conférés par le règlement de copropriété, 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.*
- ▶ *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.*
- ▶ *De représenter l'Association des Copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.*
- ▶ *De fournir le relevé des dettes visé à l'article 577-11§2 dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire.*
- ▶ *De communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, la date des Assemblées afin de lui permettre de formuler, par écrit, ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.*

- ▶ *De transmettre tous les documents concernant la copropriété ainsi que la comptabilité des actifs dont il avait la gestion, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au Président de la dernière Assemblée Générale, y compris la comptabilité des actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que le document prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.*
- ▶ *De souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association des Copropriétaires.*
- ▶ *De permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée Générale et, notamment, par un site internet.*
- ▶ *De conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi.*
- ▶ *De présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7§1^{er}, 1^o, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.*
- ▶ *De soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.*
- ▶ *De solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale pour toute convention entre l'Association des Copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'Association des Copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, contracter pour le compte de l'Association des Copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.*
- ▶ *De tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée Générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la Conservation des Hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires.*

- ▶ *De tenir les comptes de l'Association des Copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement de réserve visé à l'article 577-11§5 alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires*
- ▶ *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 ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets ».*

Quant à la responsabilité du syndic :

Fini l'amateurisme quelquefois constatable au sein de certaines copropriétés.

Il est exigé que le syndic exerce sa mission de manière transparente, soit compétent, disponible et bien naturellement d'une totale intégrité.

Le législateur, comme le prouve l'énumération ci-avant présentée, a « ratissé large » en allant jusqu'à prévoir les possibles conflits d'intérêts.

Le législateur a aussi prévu l'obligation de souscription d'une assurance responsabilité mais il ne s'est toutefois pas étendu sur l'étendue de cette couverture.

Dans l'état actuel de la législation, nous ne pouvons donc soutenir, comme cela existe pour certaines catégories professionnelles, qu'il y a une couverture pour les éventuelles indélicatesses (départ avec la caisse).

Certes, il existe bien une directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement ayant pour objet les articles 5 et 32 du code de déontologie de l'I.P.I. mais il doit être répondu ce qui suit :

- a) Les obligations spécifiques de l'agent immobilier-syndic sont reprises aux articles 77 et 83 en manière telle qu'on peut se poser la question de la portée de la directive sur l'agent immobilier-syndic.
- b) En tout état de cause, si cette obligation de souscription de police n'est pas satisfaite, la partie préjudiciée, en cas d'insolvabilité du syndic, n'aura pas d'autre recours.

- c) De surcroît, le libellé de la directive fait état de la couverture de la responsabilité civile professionnelle, en ce compris lorsqu'elle résulte de détournements ou de vols commis par les préposés ou par des tiers. Doit-on considérer que le cas de responsabilité civile professionnelle consécutif à des détournements ou vols commis par le souscripteur de la police lui-même est couvert.... ?

Si, heureusement, les cas de détournements restent exceptionnels, il n'en reste pas moins qu'il est légitime pour les copropriétaires de s'interroger sur la solvabilité de leur représentant en cas de problème.

Sur ce point, la négociation, au moment de la conclusion du contrat avec le syndic (éventuelle garantie bancaire), reste toujours possible.

Quant à l'éventuelle aggravation du risque si le syndic preste en société :

Il vient bien naturellement la question suivante :

Si le syndic travaille en société, le risque n'est-il pas accru dans la mesure où une faillite de celle-ci, sauf extension à son gérant, ne permettrait pas un recouvrement de la dette contre ledit gérant ?

Sur ce point, il faut être rassurant au vu des textes légaux applicables.

L'agent immobilier qui preste comme syndic a l'obligation d'assumer **personnellement** la responsabilité de tout acte professionnel.

Cette obligation résulte de la loi cadre du 1/3/1976 :

« L'Arrêté Royal de réglementation doit prévoir que les titulaires de la profession réglementée seront soumis aux obligations suivantes :

- ...
2. Assumer **personnellement** la responsabilité de tout acte professionnel. ».

Dans le chef de l'agent immobilier, cette obligation est reprise dans l'arrêté d'organisation de la profession (Arrêté Royal du 27/9/2006, Moniteur belge du 18/2/2006), lequel précise, en son article 3 :

« Sur le plan déontologique, l'agent immobilier, qu'il exerce la profession en tant que personne physique ou dans le cas d'une personne morale, assume la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession, soit personnellement, soit par les préposés qui sont, dans le cadre de cet exercice, soumis à son autorité, soit par les personnes dont il s'est expressément engagé à coordonner les activités sous sa responsabilité »

Ces textes sont importants dans les conséquences qu'il présente lorsque l'agent immobilier exerce son activité en société.

Ainsi, le client de l'agent immobilier, confronté à une faute du syndic, pourra réclamer indemnisation non seulement à charge de la société mais également à charge de l'agent immobilier agréé I.P.I. personnellement et **faire valoir ses droits contre ces deux patrimoines.**

En conclusion, la crainte de certains copropriétaires parfois exprimée (danger de faillite de la société dans laquelle le syndic preste) n'est pas fondée puisque la responsabilité personnelle du syndic peut être recherchée, avec exécution sur son patrimoine après jugement obtenu (encore faut-il que celui-ci ait la solvabilité requise).

Toutefois, il importera, si une demande doit être formée judiciairement, de la diriger, dans la citation introductive d'instance **tant contre la société que contre la personne physique** aux fins de permettre, s'il y a lieu, au huissier instrumentant de poursuivre effectivement contre ces deux patrimoines.

Une demande qui ne serait formée que contre la société, une fois le titre obtenu, ne permettrait pas une exécution contre la personne physique.