

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

11 avril 2014

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code civil, relative
à la copropriété**RAPPORT
RELATIF AUX AUDITIONSFAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
MME **Sonja BECQ****SOMMAIRE**

Pages

I. Exposés.....	3
II. Échange de vues	31

Documents précédents:

Doc 53 **2129/ (2011/2012):**

001: Proposition de loi de Mmes Musin et Déom.
 002: Addendum.
 003 et 004: Amendements.
 005: Addendum.
 006 et 007: Amendements.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

11 april 2014

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek,
wat de mede-eigendom betreft**VERSLAG
OVER DE HOORZITTINGENNAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **Sonja BECQ****INHOUD**

Blz.

I. Uiteenzettingen	3
II. Gedachtewisseling	31

Voorgaande documenten:

Doc 53 **2129/ (2011/2012):**

001: Wetsvoorstel van de dames Musin en Déom.
 002: Addendum.
 003 en 004: Amendementen.
 005: Addendum.
 006 en 007: Amendementen.

8976

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Kristien Van Vaerenbergh

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Sophie De Wit, Koenraad Degroote, Sarah Smeyers, Kristien Van Vaerenbergh
PS	Laurence Meire, André Perpète, Manuella Senecaut, Özlem Özen
CD&V	Sonja Becq, Raf Terwingen
MR	Philippe Goffin, Marie-Christine Marghem
sp.a	Renaat Landuyt
Ecolo-Groen	Stefaan Van Hecke
Open Vld	Carina Van Cauter
VB	Bert Schoofs
cdH	Christian Brotcorne

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Siegfried Bracke, Daphné Dumery, Theo Francken, Miranda Van Eetvelde, Ben Weyts
Karine Lalieux, Yvan Mayeur, N
Gerald Kindermans, Gerda Mylle, Liesbeth Van der Auwera
Corinne De Permentier, Denis Ducarme, Charles Michel
Rosaline Mouton, Peter Vanvelthoven
Juliette Boulet, Fouad Lahssaini
Patrick Dewael, Sabien Lahaye-Battheu
Gerolf Annemans, Peter Logghe
Joseph George, Benoît Lutgen

C. — Membre sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigd lid:

INDEP-ONAFH Laurent Louis

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
VB	:	Vlaams Belang
cdH	:	centre démocrate Humaniste
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
LDD	:	Lijst Dedeker
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie
INDEP-ONAFH	:	Indépendant-Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting en bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Compte Rendu Analytique	CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.lachambre.be
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 9 et 15 janvier 2013, du 20 février 2013, du 8 janvier et du 11 février 2014.

La commission a décidé au cours de sa réunion du 9 janvier 2013 d'organiser des auditions conformément à l'article 28.1 du Règlement.

Le 20 février 2013, la commission a entendu les organisations et personnes suivantes:

- M. Yves Van Ermen, représentant de l'Institut professionnel des agents immobiliers;
- M. Olivier Hamal, représentant du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires;
- M. Vincent Similon, représentant de la Confédération des immobiliers de Belgique (CIB) Wallonie-Bruxelles;
- M. Jan Jassogne, représentant de la Confédération des immobiliers de Belgique (CIB) "Vlaanderen";
- M. Henri Olivier, professeur émérite à HEC-ULg;
- M. Vincent Sagaert, professeur à la KULeuven;
- MM. Michel De Wolf et David Szafran, respectivement président et secrétaire général de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Le 3 avril 2014, la commission a décidé de rédiger un rapport, eu égard à l'importance de ces auditions.

I. — EXPOSÉS

A. Exposé de M. Yves Van Ermen, représentant de l'Institut professionnel des Agents immobiliers

M. Yves Van Ermen, syndic professionnel et vice-président de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), précise qu'il préside également la commission des syndics au sein de l'IPI.

Il souligne d'emblée que les malversations ne concernent qu'une absolue minorité de cas et de syndics (Au cours des trois dernières années, on dénombre trois cas de syndics indélégats). Toutefois, chaque affaire a des répercussions négatives sur l'ensemble du secteur immobilier. Ce dernier a donc un intérêt plus qu'évident à évincer le plus rapidement possible du marché ces quelques syndics indélégats. L'IPI joue déjà pleinement son rôle de contrôle général

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 9 en 15 januari en 20 februari 2013, 8 januari en 11 februari 2014.

Tijdens haar vergadering van 9 januari 2013 heeft de commissie beslist om overeenkomstig artikel 28.1 Rgt. hoorzittingen te organiseren.

De commissie heeft op 20 februari 2013 de volgende organisaties en personen gehoord:

- de heer Yves Van Ermen, vertegenwoordiger van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;
- de heer Olivier Hamal, vertegenwoordiger van het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat;
- de heer Vincent Similon, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) "Wallonie-Bruxelles";
- de heer Jan Jassogne, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) Vlaanderen;
- de heer Henri Olivier, professor emeritus aan de HEC-ULg;
- de heer Vincent Sagaert, professor aan de KULeuven;
- de heer Michel De Wolf, voorzitter, en de heer David Szafran, secretaris-generaal van het Instituut van de bedrijfsrevisoren.

Op 3 april 2014 heeft ze beslist om, gelet op het belang van de hoorzittingen, een verslag op te stellen.

I. — UITEENZETTINGEN

A. Uiteenzetting van de heer Yves Van Ermen, vertegenwoordiger van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars

De heer Yves Van Ermen, beroepssyndicus en ondervoorzitter van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), geeft aan dat hij bij het BIV ook de werkgroep "Beheerders van onroerende goederen" voorziet.

Om te beginnen beklemtoont de spreker dat de malversaties slechts betrekking hebben op een absolute minderheid van gevallen en syndici (de jongste drie jaar waren er drie gevallen van malafide syndici). Toch heeft elk van die dossiers een negatieve weerklank voor de hele vastgoedsector. De sector heeft er dus echt belang bij om die enkele malafide syndici zo snel mogelijk buitenspel te zetten. Het BIV vervult daarin reeds ten volle zijn rol als algemeen controleorgaan

de la profession mais compte engager des personnes supplémentaires qui seront spécifiquement en charge du dépistage des syndics indélébiles. Les coûts de ces missions de contrôle seront entièrement pris en charge par le secteur.

L'IPI est toutefois convaincu que la solution à de telles affaires ne se trouve pas dans une loi qui bouleverserait la vie et le travail au sein des copropriétés dans leurs fondements mêmes, mais bien dans l'effet combiné de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 (MB du 3 août 2012) fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de propriétaires (entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013) et de la loi du organisant la profession d'agent immobilier (adopté par le Chambre le 10 janvier 2013 — loi à paraître). À la suite de cette loi, l'IPI est actuellement en phase de réorganisation. Plusieurs modifications sont prévues:

— *Création de deux colonnes*

Ainsi, une des nouveautés instaurées par cette loi consiste à prévoir deux tableaux, à savoir un tableau reprenant les courtiers qui s'occupent de la vente et de la location et un tableau reprenant les syndics.

Le terme "agent immobilier" recouvre actuellement trois acceptions, à savoir courtier, syndic et régisseur. Les missions classiques du courtier étant différentes de celles du syndic, une scission des listes de l'IPI est prévue.

Ainsi, une personne pourra choisir de s'inscrire sur la liste des syndics ou sur celle des courtiers ou encore sur les deux (les régisseurs pourront quant à eux s'inscrire sur l'une ou l'autre liste). L'inscription sur la liste, par exemple des syndics et le maintien sur celle-ci seront soumis à des conditions particulières (capacité, assurance, ...) de sorte que les syndics et courtiers seront plus professionnels. Il est prévu de soumettre les syndics à une formation permanente spécifique liée à leurs activités. Plus généralement, l'IPI compte augmenter le contrôle des heures de formation permanente.

Les syndics seront représentés au sein du conseil national et au sein des chambres de l'IPI.

— *Imposition de mesures conservatoires*

La nouvelle organisation de l'institut permettra de travailler plus rapidement et lui permettra d'imposer

pour het beroep, maar is van plan ook extra mensen in dienst te nemen, die zich specifiek zullen toeleggen op het opsporen van malafide syndici. De kosten voor die controletaken komen volledig ten laste van de sector.

Het BIV is er echter van overtuigd dat de oplossing tegen malversaties niet te zoeken is bij een wet die het leven en werken in verband met mede-eigendom grondig zou veranderen, maar veeleer in de gecombineerde uitwerking van het (op 1 januari 2013 in werking getreden) koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (*Belgisch Staatsblad* van 3 augustus 2012) en van de op 10 januari 2013 door de Kamer aangenomen, nog bekend te maken wet van ... houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar. Ingevolge die wet maakt het BIV momenteel een reorganisatiefase door. Verscheidene wijzigingen worden in uitzicht gesteld.

— *Tabel met twee kolommen*

Een van de bij de wet van ... houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar ingestelde nieuwigheden is dat wordt voorzien in twee kolommen, te weten een tabel met de makelaars die zich op verkoop en verhuur toeleggen, en een tabel met de syndici.

Momenteel dekt de term "vastgoedmakelaar" drie ladingen, namelijk die van bemiddelaar, syndicus en rentmeester. Aangezien de traditionele taken van de makelaar verschillen van die van de syndicus, zal ook worden voorzien in een opsplitsing van de lijsten bij het BIV.

Zo zal men ervoor kunnen kiezen zich in te schrijven op de lijst van syndici of die van de bemiddelaars, dan wel op de beide lijsten (rentmeesters zouden zich op de ene dan wel de andere lijst kunnen laten inschrijven). Om bijvoorbeeld op de lijst van syndici ingeschreven te kunnen worden en dat te blijven, zal aan bepaalde voorwaarden moeten worden voldaan (capaciteiten, verzekering enzovoort), zodat de syndici en bemiddelaars professioneler kunnen optreden. Er wordt in uitzicht gesteld dat de syndici een specifieke bijscholing zullen moeten volgen in verband met hun activiteiten. Meer algemeen is het BIV van plan strikter toe te zien op de uren bijscholing.

De syndici zullen worden vertegenwoordigd in de Nationale Raad en in de Kamers van het BIV.

— *Opleggen van bewarende maatregelen*

De nieuwe organisatie van het Instituut maakt het mogelijk sneller te werken en bewarende maatregelen op te

des mesures conservatoires. Lorsque l'exercice ultérieur des activités d'agent immobilier par un membre de l'IPI est de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'institut, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive pourra, selon le projet de loi, prendre des mesures conservatoires telles que l'interdiction temporaire d'exercer la profession (durant maximum 3 mois, éventuellement prolongée pour 6 mois par décision motivée de la Chambre exécutive à la demande de l'assesseur juridique).

— Communication de la liste des copropriétés gérées par les syndics

Dorénavant, les syndics professionnels doivent communiquer à l'IPI la liste des copropriétés dans lesquelles ils sont syndics. Cela permettra, lorsqu'un syndic s'est vu infliger une sanction disciplinaire à la suite de faits commis dans une copropriété déterminée, d'en informer les autres copropriétés pour éviter, par exemple, que les fonds d'une copropriété ne soient utilisés pour colmater des brèches financières qu'un syndic indélicat aurait créées dans une autre copropriété.

— Radiation en cas de condamnation pour abus de confiance

Il est prévu que toute condamnation pour abus de confiance (au sens de l'article 491 du Code pénal) entraînera la radiation d'office de l'agent immobilier par la Chambre.

— Suspension ou report de la sanction disciplinaire

Lorsqu'un membre de l'IPI a commis un manquement disciplinaire dans l'exercice de la profession, les Chambres de l'IPI pourront décider de suspendre le prononcé ou de surseoir à l'exécution de la sanction et d'assortir cette décision de certaines conditions dont l'obligation de suivre une formation déterminée endéans un délai précis. En cas de non respect de ces conditions, la sanction pourra devenir définitive. De telles mesures sont également de nature à améliorer la qualité du secteur.

— Communication de la décision disciplinaire au plaignant et/ou aux tiers

Jusqu'à présent, il était interdit d'informer par écrit la partie plaignante (ainsi que les tiers) de la sanction infligée à une personne déterminée.

leggen. Indien het verder uitoefenen van de makelaarsactiviteiten door een BIV-lid nadeel kan berokkenen aan derden of de goede naam van het Instituut kan schaden, zal de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer van het BIV krachtens de voornoemde wet van ... houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar bewarende maatregelen kunnen opleggen, zoals het tijdelijk verbod om het beroep uit te oefenen (maximaal 3 maanden, eventueel verlengd met 6 maanden bij een met redenen omklede beslissing van de Uitvoerende Kamer, op vraag van de juridisch assessor).

— Kennisgeving van de lijst van de door de syndici beheerde mede-eigendommen

Voortaan moeten de beroepssyndici aan het BIV een lijst bezorgen van alle mede-eigendommen waarvan zij syndicus zijn. Indien een bepaalde syndicus een tuchtsanctie opgelegd krijgt naar aanleiding van bij een welbepaalde mede-eigendom gepleegde feiten, kan het BIV er de andere mede-eigendommen aldus van op de hoogte brengen, bijvoorbeeld om te voorkomen dat een malafide syndicus geld van de ene mede-eigendom gebruikt ter delging van de door hem veroorzaakte financiële putten bij een andere mede-eigendom.

— Schraping bij veroordeling wegens misbruik van vertrouwen

De tekst van de voornoemde wet van ... houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar bepaalt dat de vastgoedmakelaar na een veroordeling wegens misbruik van vertrouwen (in de zin van artikel 491 van het Strafwetboek) ambtshalve wordt geschrapt door de Uitvoerende Kamer.

— Opschorting of uitstel van de tuchtsanctie

Wanneer een BIV-lid bij de uitoefening van zijn beroep op tuchtvlak een fout heeft begaan, zullen de BIV-Kamers kunnen overgaan tot de opschorting van de uitspraak of het uitstel van de tenuitvoerlegging, hetgeen gekoppeld kan worden aan bepaalde voorwaarden, onder meer de verplichting binnen een precies afgebakende termijn een bepaalde opleiding te volgen. Bij niet-inachtneming van die voorwaarden kan de sanctie definitief worden. Ook dergelijke maatregelen zullen de kwaliteit van de sector ten goede komen.

— Kennisgeving van de tuchtbeslissing aan de klager en/of derden

Tot dusver is het verboden de klagende partij en derden schriftelijk te informeren over de sanctie die een bepaalde persoon heeft opgelopen.

À l'avenir, à la demande des associations de défense des propriétaires et copropriétaires, cela sera possible; ainsi, cette décision pourra être utilisée comme élément soumis à l'appréciation générale dans le cadre de la (re) nomination du syndic concerné.

*

Dans le cadre de cette nouvelle organisation, Mme Sabine Laruelle, ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture, a accepté une augmentation du budget de l'IPI afin d'engager du personnel complémentaire spécifique pour les syndics indécidés. Dès qu'une plainte sera déposée à l'encontre d'un syndic, il pourra être fait appel à des experts pour faire une analyse rapide de sa société.

La réforme prévoit également que les syndics doivent gérer les fonds de la copropriété sur des comptes en banque ouverts au nom des associations de copropriétaires, avec une garantie de l'ensemble des fonds de la copropriété.

La ministre avait demandé de prévoir, déjà pour l'exercice 2013, une assurance intégrée dans la cotisation de l'IPI. Ceci n'a pas été possible pour l'exercice 2013 étant donné que les agents immobiliers ont déjà payé leurs cotisations pour 2013. En tous les cas, la question est à l'étude pour 2014.

M. Van Ermen rappelle que l'arrêté royal du 12 juillet 2012 (MB du 3 août 2012) fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de propriétaires est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Le contrôle par l'IPI sera plus performant et répondra aux demandes des différentes associations.

M. Van Ermen fait remarquer que les propositions de loi à l'examen concerne les syndics rémunérés. Il précise que les syndics professionnels sont principalement des agents immobiliers mais également des avocats, des comptables, des géomètres-experts et des architectes bien que ces autres professions ne soient pas soumises au même code de déontologie.

En conclusion, M. Van Ermen souligne que la proposition de loi à l'examen implique une nouvelle fois un bouleversement radical du fonctionnement des copropriétés. L'objectif poursuivi, à savoir, la lutte contre les pratiques des syndicats indécidés, peut parfaitement être atteint par l'application combinée de l'arrêté royal

In de toekomst wordt dat wel mogelijk, op verzoek van de verenigingen die opkomen voor de belangen van eigenaars en mede-eigenaars; die beslissing kan ook ter tafel komen wanneer de algemene vergadering van de mede-eigendom zich moet beraden over de (her) benoeming van de desbetreffende syndicus.

*

In het kader van die nieuwe organisatie heeft mevrouw Sabine Laruelle, minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw, ingestemd met een budgetverhoging voor het BIV, teneinde extra personeel in te dienst te nemen om specifiek in te gaan tegen malafide syndici. Zodra tegen een syndicus een klacht wordt ingediend, zal op deskundigen een beroep kunnen worden gedaan om diens vennootschap snel te analyseren.

Voorts voorziet de hervorming erin dat de syndici de tegoeden van de mede-eigendom moeten beheren op bankrekeningen die namens de verenigingen van mede-eigenaars worden geopend, met een waarborg voor alle tegoeden van de mede-eigendom.

Reeds voor het begrotingsjaar 2013 had de minister gevraagd in de BIV-bijdrage een verzekering op te nemen. Zulks is voor het begrotingsjaar 2013 niet mogelijk gebleken, aangezien de vastgoedmakelaars hun bijdragen voor 2013 al hebben betaald. In elk geval wordt de aangelegenheid onderzocht wat 2014 betreft.

De heer Van Ermen merkt op dat het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (*Belgisch Staatsblad* van 3 augustus 2012) in werking is getreden op 1 januari 2013. De BIV-controle wordt efficiënter, en zal tegemoetkomen aan de desiderata van de verschillende verenigingen.

De heer Van Ermen wijst er ook op dat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel betrekking heeft op de bezoldigde syndici. Hij preciseert dat de beroepssyndici weliswaar vooral vastgoedmakelaars zijn, maar dat kunnen ook advocaten, boekhouders, landmeters-experts en architecten zijn, hoewel die andere beroepen niet aan dezelfde plichtenleer zijn onderworpen.

Tot besluit beklemtoont de heer Van Ermen dat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel nog maar eens een radicale omwenteling impliceert van de werking van de mede-eigendom. Het beoogde doel, met name de praktijken van malafide syndici tegengaan, kan probleemloos worden bereikt met de gecombineerde

fixant le plan comptable minimum normalisé et de la loi organisant la profession d'agent immobilier.

*

M. Van Ermen demande quelle est la définition d'une société de syndic. En Belgique, aucune société n'effectue à 100 % des activités de syndic. Tous les agents immobiliers qui travaillent comme syndics exercent également d'autres activités. Ils sont au minimum administrateurs de biens privés, en dehors de la copropriété, ils s'occupent de vente, de location, de prêts, d'assurances, ...

Va-t-on dès lors contrôler toutes ces activités également, au risque de voir ces sociétés se scinder pour isoler leurs activités de syndic.

M. Van Ermen signale qu'il existe en Belgique 1,2 millions d'appartements en copropriété et 90 % des copropriétés ont moins de 10 appartements.

Il rappelle que le commissionnement sur les travaux est interdit. Si un syndic perçoit des commissions occultes, et qu'elles apparaissent dans les résultats de sa société, ce syndic n'est pas seulement frauduleux mais il n'est pas non plus très intelligent!

Enfin, M. Van Ermen confirme qu'il n'appartient pas au syndic de faire la répartition des coûts entre les locataires et les propriétaires. Cette répartition ne peut être donnée qu'à titre indicatif car elle est liée au bail de location. Si un copropriétaire désire que son syndic réalise une répartition exacte, on passe dans un contrat de régisseur qui entraîne des suppléments d'honoraires pour le copropriétaire.

B. Exposé de M. Olivier Hamal, représentant du Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNP-AES)

M. Olivier Hamal, vice-président national du SNP-AES (Syndicat national des propriétaires et copropriétaires) rappelle que depuis 2008, le SNP-AES demande une réforme de l'IPI et plus spécifiquement un suivi disciplinaire des syndics d'immeubles.

Si le nombre de syndics indécents est peu élevé (une dizaine de cas au cours des dernières années), ils ont malgré tout entraîné un grand nombre de victimes (des

toepasssing van het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars en de wet van ... houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

*

De heer Van Ermen vraagt wat de definitie van een syndicusvennootschap is. In België is er geen enkele vennootschap die voor 100 % syndicusactiviteiten verricht. Alle vastgoedmakelaars die als syndicus werken, oefenen ook andere activiteiten uit. Naast mede-eigendom zijn ze op zijn minst beheerder van privégoederen, of doen ze aan verkoop, huur, leningen, verzekeringen enzovoort.

Zullen ook al die activiteiten worden gecontroleerd? Dan dreigen die vennootschappen te worden opgesplitst, om de activiteiten als syndicus af te zonderen.

De spreker meldt dat er in België 1,2 miljoen appartementen in mede-eigendom zijn en dat 90 % van de mede-eigendommen minder dan 10 appartementen omvatten.

Hij herinnert eraan dat commissiegeld op werkzaamheden verboden is. Als een syndicus smeergeld ontvangt en dat blijkt uit de vennootschapsresultaten, dan is die syndicus niet alleen een bedrieger, maar is hij ook niet bijzonder slim!

Tot slot herinnert de heer Van Ermen eraan dat het niet de taak van een syndicus is de kosten tussen de huurders en de eigenaars op te delen. Die opdeling kan alleen maar indicatief zijn, want dat hangt af van de huurovereenkomst. Als een mede-eigenaar zijn syndicus een exacte opdeling wenst te laten verrichten, kiest men voor een rentmeesterovereenkomst, wat extra kosten voor de mede-eigenaar met zich brengt.

B. Uiteenzetting door de heer Olivier Hamal, vertegenwoordiger van het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat (AES-SNP)

De heer Olivier Hamal, nationaal ondervoorzitter van het AES-SNP (Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat) herinnert eraan dat het AES-SNP sinds 2008 een hervorming van de BIV vraagt en meer specifiek een disciplinaire opvolging van de syndici van gebouwen.

Het aantal malafide syndici is misschien wel klein (een tiental gevallen de afgelopen jaren), ze hebben toch veel slachtoffers gemaakt: duizenden mede-eigenaars

milliers de copropriétaires lésés). Ces personnes ne sont pas toujours bien nanties et lorsqu'elles sont lésées, elles peuvent rencontrer un énorme problème social.

En 2008, plusieurs questions ont été posées au Parlement à la ministre compétente mais le SNP-AES prêchait dans le désert.

Par ailleurs, il avait été question à un certain moment de créer un institut professionnel des agents immobiliers et des copropriétaires au sein duquel une instance disciplinaire aurait été composée paritairement de représentants de syndicats et de représentants des copropriétaires. M. Hamal est d'avis que si l'on opte pour une telle approche, il faut le faire également pour les autres professions comme les avocats, les médecins, les architectes, les géomètres. Faire une exception pour les agents immobiliers ne se justifierait pas.

Nonobstant les demandes répétées du SNP-AES, ce n'est qu'à partir de mars 2012 que la ministre de tutelle de l'IPI a pris un certain nombre d'initiatives qui ont abouti à l'adoption de la loi réorganisant l'IPI et notamment la procédure disciplinaire. D'autre part, fin 2011, l'IPI a souhaité rencontrer le SNP-AES. Il fut question principalement des dossiers de syndicats indélélicats. En effet, pour éviter un effet de contagion, il est indispensable que des mesures puissent être prises rapidement sans oublier de prévenir toutes les copropriétés concernées pour leur permettre de prendre les mesures voulues et ainsi limiter les dégâts.

Sur la plupart des points de discussion, il ne semblait pas y avoir de différence d'approche et notamment sur le fait de prévoir, au sein de l'IPI une couverture collective indélélicatesse et la mise en place d'un service de contrôle et de dépistage des syndicats indélélicats. Les mesures récemment adoptées au parlement ont réjoui le SNP-AES et rencontrent pleinement ses préoccupations comme par exemple, le dépôt à l'IPI par les syndicats d'une liste des copropriétés qu'ils gèrent.

Par couverture collective, le SNP-AES entend soit une assurance comme l'Ordre des avocats francophones (OBFG) en a souscrit, soit un fond de garantie spécifique comme les Notaires.

Dès à présent, au sein de l'IPI, les agents immobiliers doivent souscrire une assurance individuelle couvrant leur responsabilité professionnelle et l'indélélicatesse. Il semble que l'IPI soit assez rigoureux quant au respect de cette obligation et que certains agents ont d'ailleurs été radiés car ils n'avaient pas souscrit d'assurance, qu'ils ne payaient pas les primes ou qu'ils les payaient

verden getroffen. Die mensen zijn niet altijd welgesteld en als zij getroffen worden, kunnen zij voor een groot maatschappelijk probleem komen te staan.

In 2008 werden in het parlement aan de bevoegde minister verscheidene vragen gesteld, maar het AES-SNP predikte in de woestijn.

Voorts was er op een gegeven moment sprake van de oprichting van een beroepsinstituut van vastgoedmakelaars en mede-eigenaars, waarin een tuchtinstantie zou worden opgericht, paritair samengesteld met vertegenwoordigers van syndici en mede-eigenaars. De spreker is van mening dat als men voor een dergelijke aanpak kiest, men zulks ook moet doen voor andere beroepen, zoals advocaten, artsen, architecten en landmeters. Een uitzondering maken voor de vastgoedmakelaars zou niet verantwoord zijn.

Niettegenstaande de herhaalde verzoeken van het AES-SNP, heeft de minister onder wiens toezicht het BIV ressorteert, pas in maart 2012 een aantal initiatieven genomen die hebben geleid tot de aanneming van de wet tot reorganisatie van het BIV en met name de tuchtprocedure. Voorts wenste het BIV eind 2011 het AES-SNP te ontmoeten. Er was vooral sprake van dossiers over malafide syndici. Om een besmettingseffect te voorkomen, is het immers noodzakelijk dat snel maatregelen kunnen worden genomen; ook alle betrokken mede-eigendommen moeten worden verwittigd, zodat zij de gewenste maatregelen kunnen nemen en aldus de schade kunnen beperken.

Aangaande de meeste discussiepunten leek er geen verschil in benadering te zijn, in het bijzonder in verband met de voorziening in het BIV van een collectieve dekking tegen malafide praktijken en de installatie van een dienst controle en opsporing van malafide syndici. Het AES-SNP was verheugd over de recent in het parlement aangenomen maatregelen: zij komen immers ten volle tegemoet aan zijn verzuchtingen, zoals het feit dat de syndici een lijst van de mede-eigendommen die zij beheren, bij het BIV moeten indienen.

Onder collectieve dekking verstaat het AES-SNP ofwel een verzekering zoals de Orde van de Franstalige advocaten (OBFG) er een heeft aangegaan, ofwel een specifiek waarborgfonds, zoals bij de notarissen.

Bij het BIV moeten de vastgoedmakelaars nu een individuele verzekering aangaan ter dekking van hun beroepsaansprakelijkheid en malafide praktijken. Het BIV blijkt in verband met de naleving van die verplichting nogal streng te zijn; sommige makelaars zijn trouwens geschrapt omdat zij geen verzekering hadden aangegaan, de premies niet betaalden of ze per kwartaal

par trimestre. Le SNP-AES a dès lors plaidé pour une couverture collective.

Par ailleurs, il existe déjà un service de dépistage pour l'exercice illégal de la profession pour lequel l'IPI fait appel, avec succès, à des détectives privés, mais pas encore pour les syndics indélécats.

M. Hamal cite l'exemple du dossier Maerevoet dans lequel 300 copropriétaires ont été lésés pour un montant total de 750 000 euros. Une plainte circonstanciée a été déposée à l'IPI le 14 mai 2009 et pendant deux ans, le dossier n'a pas évolué à l'IPI. En mai 2011, une avalanche de plaintes arrive à l'IPI qui décide six mois plus tard de radier l'agent indélécat.

L'IPI a marqué son accord sur l'assurance collective et sur le dépistage à condition que les cotisations soient augmentées. La ministre y était tout d'abord opposée, estimant qu'il ne fallait pas faire payer les bons agents immobiliers. Il semblerait qu'un accord ait été trouvé récemment entre l'IPI et la ministre de tutelle.

La troisième mesure que le SNP-AES estime indispensable est le remplacement des assesseurs juridiques actuels c'est à dire une combinaison entre juge d'instruction et procureur, chargés d'instruire les dossiers et de les faire fixer le cas échéant devant les Chambres disciplinaires.

Nombre de dossiers que le SNP-AES suit depuis des années témoignent à suffisance de la manière inappropriée dont ces dossiers ont été gérés alors même que les assesseurs juridiques disposaient déjà de beaucoup de moyens pour aller de l'avant et mettre fin dans des délais raisonnables à des situations évidentes. Il semble aussi qu'il y ait dans leur chef un manque de disponibilité en raison de leurs autres activités professionnelles. La mission des assesseurs juridiques est non seulement de réguler la profession dans le sens large du terme et de régler les problèmes disciplinaires et les conflits entre confrères, mais également de protéger les consommateurs, en l'occurrence, les copropriétaires.

Le SNP-AES aurait trouvé opportun que d'initiative, l'assesseur juridique en charge du dossier Maerevoet et qui a laissé ce dossier dormir deux ans (Maerevoet ne répondait pas aux courriers lui envoyés par l'IPI et rien ne bougeait), présente sa démission. Il est inacceptable qu'il soit toujours en fonction.

Dans un tel contexte et tenant compte de l'évolution de ces derniers jours; de la mise en oeuvre effective de

betaalden. Het AES-SNP heeft daarom gepleit voor een collectieve dekking.

Er bestaat voorts al een dienst om de illegale uitoefening van het beroep op te sporen, waarvoor het BIV met succes een beroep doet op privédetectives, maar nog niet voor de malafide syndici.

De heer Hamal geeft het voorbeeld van het dossier Maerevoet, waarbij 300 mede-eigenaars werden opgelicht voor een totaalbedrag van 750 000 euro. Op 14 mei 2009 werd een omstandige klacht ingediend bij het BIV, waar het dossier twee jaar is blijven liggen. In mei 2011 werd het BIV overstelpt met klachten en zes maanden later heeft het Instituut beslist de malafide makelaar te schrappen.

Het BIV heeft ingestemd met de collectieve verzekering en de opsporing, op voorwaarde dat de bijdragen worden verhoogd. De minister was daar eerst tegen gekant, omdat zij van oordeel was dat de bonafide vastgoedmakelaars niet moesten boeten. Kennelijk is onlangs een akkoord tot stand gekomen tussen het BIV en de toezichthoudende minister.

De derde maatregel die het BIV onontbeerlijk acht, is de vervanging van de huidige rechtskundig bijzitters. Zij zijn een combinatie van een onderzoeksrechter en een procureur, en zijn ermee belast de dossiers te behandelen en ze zo nodig voor de tuchtkamers te brengen.

Tal van dossiers die het AES-SNP al jaren opvolgt, tonen genoegzaam aan dat die dossiers op niet goed werden behandeld, ofschoon de bijzitters al over veel middelen beschikten om voortgang te maken en binnen redelijke termijnen een einde te maken aan voor de hand liggende situaties. Blijkbaar zijn zij ook onvoldoende beschikbaar door hun andere beroepsactiviteiten. De taak van de rechtskundig bijzitters bestaat er niet alleen in het beroep in de brede zin van het woord te reguleren, alsook de tuchtproblemen en de conflicten tussen sectorgenoten op te lossen, maar ook de consumenten (in dit geval de mede-eigenaars) te beschermen.

Het AES-SNP zou het ook opportuun hebben geacht dat de rechtskundig bijzitter die het dossier-Maerevoet beheerde en die het twee jaar heeft laten liggen (Maerevoet gaf geen gevolg aan de brieven van het BIV en er kwam geen schot in de zaak) zelf zijn ontslag zou aanbieden. Het is onaanvaardbaar dat hij nog zijn functie uitoefent.

In een dergelijke context en rekening houdend met de evolutie van de voorbije dagen en met het feit dat

deux demandes importantes du SNP-AES au niveau de l'IPI (assurance collective indélégatessse et service de contrôle et de dépistage), il considère qu'il faudrait peut être avant de voter la proposition de loi à l'examen, voir si l'IPI est à même de mettre en place un système de contrôle interne approprié et le suivi voulu dans le cadre des procédures disciplinaires avant de mettre en place un contrôle de type externe et plus précisément via le contrôle des sociétés des syndics d'immeubles par des réviseurs d'entreprises.

M. Hamal fait part à la commission de plusieurs remarques du SNP-AES concernant le texte de la proposition à l'examen:

— Il devrait être fait référence dans le texte, dans le cadre du contrôle des comptes des sociétés de syndics par des réviseurs d'entreprises, au contrôle préventiel qui interviendrait aussi vis-à-vis de x copropriétés gérées par les syndics.

— Le SNP-AES s'interroge sur la possibilité de contraindre tous les syndics d'immeubles à se mettre en société. Il ne faudrait pas non plus que cette imposition amène un certain nombre de petits syndics à arrêter leurs activités.

Il faut éviter aussi demain la concentration du marché aux mains de quelques grosses sociétés comme c'est le cas en France, limitant par là même le jeu de la concurrence tant sur le plan qualitatif que des prix pratiqués. Le SNP-AES ne considère par contre pas que cela entraînerait en cascade des frais trop importants pour les copropriétés.

— Dans le cadre de la réforme de l'IPI, le SNP-AES aurait souhaité, dans un souci de cohérence, que les contraintes imposées aux agents IPI sur le plan déontologique et disciplinaire soient également appliquées aux autres professions exerçant des activités de syndic, à savoir les avocats, les géomètres, les architectes, ...

— Le SNP-AES souhaite que soit précisée l'articulation entre le vérificateur aux comptes dans une copropriété et le réviseur. Il convient d'éviter des conflits entre les deux.

— Enfin, M. Hamal attire l'attention de la commission sur le problème du suivi par les autorités judiciaires. Le SNP-AES déplore l'attitude de la ministre de la Justice qui continue à répondre aux questions parlementaires que, selon les parquets, tout va bien. Il conviendrait

concrètement l'application de la loi à deux importantes questions de l'AES-SNP en relation avec le BIV (collective verzekering tegen malafide praktijken en controle- en opsporingsdienst) is het AES-SNP van oordeel dat, alvorens het voorliggende wetsvoorstel goed te keuren, misschien zou moeten worden nagegaan of het BIV bij machte is te zorgen voor een aangepaste interne controleregeling en voor de gewenste follow-up in het kader van de tuchtprocedures, vóór een externe controle wordt ingesteld, meer bepaald via de controle door bedrijfsrevisoren van de vennootschappen van de beheerders van gebouwen.

De heer Hamal stelt de commissie in kennis van meerdere opmerkingen van het AES-SNP in verband met het voorliggende wetsvoorstel.

— In het kader van de controle door bedrijfsrevisoren van de rekeningen van de vennootschappen van syndici zou in de tekst moeten worden verwezen naar de preventieve controle die ook ten aanzien van x door de syndici beheerde mede-eigendommen zou gelden.

— Het AES-SNP vraagt zich af of alle beheerders van gebouwen ertoe kunnen worden verplicht voor hun activiteiten de vennootschapsvorm aan te nemen. Die verplichting zou er niet mogen toe leiden dat een aantal kleine beheerders beslissen hun activiteiten stop te zetten.

Tevens moet worden voorkomen dat de markt morgen in handen komt van enkele grote vennootschappen, zoals dat in Frankrijk het geval is, waardoor de concurrentie minder speelt zowel op kwalitatief vlak als op dat van de prijzen. Het AES-SNP is daarentegen niet van oordeel dat dit van de weeromstuit al te hoge kosten met zich zou brengen voor de mede-eigendommen.

— Het AES-SNP zou, ter wille van de samenhang, in het kader van de hervorming van het BIV hebben gewenst dat de aan de makelaars van het BIV opgelegde verplichtingen inzake plichtenleer en tucht ook worden opgelegd aan de andere beroepen die beheerdersactiviteiten uitoefenen, namelijk de advocaten, de landmeters, de architecten enzovoort.

— Het AES-SNP wenst precies dat wordt aangegeven hoe de verificateur van de rekeningen die ook mede-eigenaar is, zich verhoudt tot de revisor. Conflicten tussen hen moeten worden voorkomen.

— Tot slot wijst de heer Hamal de commissie op het probleem van de follow-up door de gerechtelijke overheid. Het AES-SNP betreurt de houding van de minister van Justitie, die op de parlementaire vragen blijft antwoorden dat volgens de parketten alles goed

d'avoir des magistrats de référence dans les parquets auxquels les assesseurs juridiques de l'IPI puissent s'adresser en cas de problème.

Il semble que les parquets se désintéressent des petits dossiers parce qu'ils ne sont pas assez "sexy".

M. Hamal rappelle qu'un syndic non professionnel, à savoir un co-propriétaire, ne peut être syndic que dans sa seule résidence. Cela signifie que ses éventuelles malversations vont se limiter à cette seule copropriété. En revanche, dans le cas d'un syndic professionnel qui gère plusieurs copropriétés, il y a un risque de contagion et c'est pourquoi des mesures s'imposent.

C. Exposé de M. Vincent Similon, représentant de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) "Wallonie-Bruxelles"

M. Vincent Similon, représentant de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) Wallonie-Bruxelles formule d'abord quelques remarques préliminaires.

— Alors que l'Arrêté royal fixant le plan comptable minimum normalisé des comptabilités des associations de copropriétaires (ACP) de plus de 20 lots vient d'entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2013, celui-ci semblerait déjà souffrir d'insuffisance! Deux années ont été nécessaires pour mettre au point ce plan comptable et le voilà donc déjà décrié à peine sort-il ses effets de quelques jours.

— La multiplication des amendements apportés à l'article 577 en l'espace de quelques mois ne semble de surcroît pas propice à la sérénité nécessaire à la gestion des associations de copropriétaires.

On entend déjà aujourd'hui trop souvent dire de la bouche de nombreux copropriétaires "*Oui, d'accord c'est loi, mais attendons, cela va encore changer!...*".

— Que dire par ailleurs des conséquences matérielles et financières de la mise en place de toutes ces nouvelles mesures successives au sein des bureaux des syndics? Du temps et de l'argent qu'il est de plus en plus difficile de trouver, donc des conséquences tant sur les honoraires que sur l'emploi du temps du syndic, au détriment des copropriétaires.

gaat. Er zouden bij de parketten referentiemagistraten moeten zijn tot wie de rechtskundig bijzitters van het BIV zich kunnen wenden bij een probleem.

De parketten hebben blijkbaar geen belangstelling voor de kleine dossiers omdat ze niet "sexy" genoeg zijn.

De heer Hamal herinnert eraan dat een niet-professionele syndicus, dat wil zeggen een mede-eigenaar, alleen in zijn gebouw syndicus mag zijn. Zijn eventuele malversaties blijven dus tot die ene mede-eigendom beperkt. In geval van een professionele syndicus die meerdere mede-eigendommen beheert, is er daarentegen een risico van besmetting. Daarom moeten maatregelen worden genomen.

C. Uiteenzetting van de heer Vincent Similon, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) "Wallonie-Bruxelles"

De heer Vincent Similon, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) Wallonie-Bruxelles formuleert vooraf enkele opmerkingen.

— Het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars (voor mede-eigendommen met meer dan twintig kavels) is nog maar sinds 1 januari 2013 van kracht, en nu al wordt gesteld dat de tekst niet ver genoeg gaat! Het heeft twee jaar gekost om het rekeningstelsel uit te werken, en er valt al kritiek op te horen, terwijl het nog maar enkele dagen van kracht is.

— De talrijke amendementen die in enkele maanden tijd zijn aangebracht op artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek dragen ook niet bij tot de rust die voor het beheer van de verenigingen van mede-eigenaars onontbeerlijk is.

Al te vaak valt bij mede-eigenaars de volgende opmerking te horen: "Akkoord, dat is de wet, maar laten we even afwachten, de wet zal toch nog worden aangepast!...".

— Wat trouwens te denken van de materiële en financiële gevolgen waartoe al die door de syndicus in acht te nemen opeenvolgende nieuwe maatregelen hebben geleid? Tijd en geld worden steeds schaarser, wat onvermijdelijk gevolgen heeft voor zowel de factuur als de tijdsbesteding van de syndicus, ten nadele van de mede-eigenaars.

M. Similon formule ensuite quelques observations sur les articles de la proposition de loi à l'examen.

En ce qui concerne l'article 2.1°: de l'obligation d'exercer l'activité de syndic sous la forme d'une société, il pose les questions suivantes:

A. Que fait-on de la liberté d'entreprise et de la libre circulation des services?

B. Qui va prendre en charge les frais considérables découlant de la création et de la gestion de ces sociétés? Les petits syndics qui travaillent comme indépendant risquent de perdre de 10 % à 20 % de leur chiffre d'affaires annuel. Ainsi, un syndic qui gère une dizaine de copropriétés perçoit des revenus de 35 000 à 40 000 euros par an. Or, la gestion d'une société entraîne des coûts de l'ordre de 2 000 à 3 000 euros en matière de comptabilité, de dépôt de comptes à la Banque nationale, de cotisations spéciales de lois sociales; c'est-à-dire environ un mois d'honoraires du syndic. Dès lors, le syndic devra se surcharger de travail ou augmenter ses honoraires auprès des copropriétaires. Ces petits syndics seront découragés alors qu'ils sont les seuls à encore accepter la gestion de petites copropriétés de 5 à 10 lots qui n'intéressent plus les grands syndics.

C. Pourquoi aller à l'encontre de la loi actuelle qui, très justement, ne fait aucune distinction entre le syndic bénévole (à priori non rémunéré) et le syndic professionnel? Cette distinction laisserait donc entendre que le syndic bénévole ne pourrait pas être l'objet des mêmes reproches que le syndic professionnel.

D. Quid de l'alternance syndic bénévole/syndic professionnel au sein d'une même ACP?

E. Quelle sécurité complémentaire l'apparition de cette structure juridique apporterait-elle?

F. Le seul but qui semble être poursuivi est que de la sorte l'intervention d'un réviseur puisse être rendue possible alors qu'elle ne le serait pas (ou plus difficilement) à l'égard d'un syndic "personne physique".

En ce qui concerne l'article 2.3°: de l'ouverture de comptes bancaires spécifiques ouverts au nom de l'ACP, M. Similon souligne:

A. Il s'agit, à son avis, d'une répétition de ce qui est déjà précisé dans l'art 577-8 § 4, 5°, mais sans ici y indiquer la nature des fonds qui doivent être versés sur ces comptes spécifiques. Les sorts respectifs du fonds

Vervolgens heeft de heer Similon enkele opmerkingen over de artikelen van het voorliggende wetsvoorstel.

In verband met artikel 2.1°, omtrent de verplichting om de activiteit van syndicus uit te oefenen in de vorm van een vennootschap, stelt hij de volgende vragen.

A. Hoe zit het met de vrijheid van ondernemerschap en het vrije verkeer van diensten?

B. Wie zal opdraaien voor de aanzienlijke kosten die met de oprichting en het beheer van die vennootschappen gepaard gaan? Kleine, zelfstandige syndici dreigen 10 à 20 % van hun jaarlijkse omzet te verliezen. Een syndicus die een tiental mede-eigendommen beheert, verdient daar per jaar zo'n 35 000 à 40 000 euro aan. Het beheer van een vennootschap kost evenwel zowat 2 000 à 3 000 euro aan boekhouding, neerlegging van de rekeningen bij de Nationale Bank, speciale sociale bijdragen enzovoort, samen goed voor ongeveer een maandfactuur van de syndicus. Het gevolg daarvan is dat de syndicus zich meer werk op de hals moet halen of zijn afrekening ten laste van de mede-eigenaars moet verhogen. De kleine syndici zullen ontmoedigd raken, terwijl net zij het beheer van kleine mede-eigendommen met 5 à 10 kavels wél nog aannemen, iets wat de grote syndici niet langer interesseert.

C. Waarom zou men zich niet neerleggen bij de huidige wet die, heel terecht, geen enkel onderscheid maakt tussen de vrijwillige syndicus (in principe onbezoldigd) en de professionele syndicus? Dat onderscheid zou dus laten uitschijnen dat men de vrijwillige syndicus niet dezelfde verwijten kan maken als de professionele syndicus.

D. Wat wanneer een vereniging van mede-eigenaars afwisselend met een vrijwillige en met een professionele syndicus werkt?

E. Welke bijkomende zekerheid zou een dergelijke juridische structuur bieden?

F. De enige bedoeling lijkt erin te bestaan dat op die manier het optreden van een revisor mogelijk wordt gemaakt, iets wat niet (of toch veel moeilijker) zou kunnen met een syndicus die natuurlijk persoon is.

In verband met artikel 2.3°, over het openen van specifieke bankrekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars, wijst de heer Similon op twee zaken:

A. Volgens hem is dit een herhaling van wat al bepaald is bij artikel 577-8, § 4, 5°, van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat hier gestipuleerd wordt voor welk soort fondsen die specifieke rekeningen bestemd zijn.

de roulement et du fonds de réserves sont déjà prévus dans la loi actuelle. De quoi s'agit-il dès lors?

B. Que toute opération ne concernant pas l'ACP soit proscrite constitue une évidence. Que ces sommes ne puissent être utilisées (saisies) au profit des créanciers du syndic en constitue une autre. Ces deux derniers points relèvent d'ailleurs selon la CIB des règles du code civil relatives au mandat.

En ce qui concerne l'article 2.4°: de l'intervention d'un commissaire-réviseur aux fins de contrôler les comptes de la société du syndic, M. Similon fait remarquer ce qui suit:

A. La compréhension de cet article — et donc son interprétation hasardeuse — relève d'une grande "souplesse" sémantique!

B. Quelles sont les "opérations à constater"? Aucune définition n'est donnée. Comment un réviseur pourrait-il relever celles-ci s'il en ignore la description?

C. Il est écrit plus loin: "*Le rapport des commissaires indique s'ils ont eu ou non connaissance d'opérations conclues, de décisions prises et/ou de comptes d'associations de copropriétaires établis par le syndic en violation de la présente section et/ou de l'acte de base et/ou du règlement de copropriété d'une association de copropriétaires dont il est syndic*". Cette phrase dans sa conception actuelle laisse à penser que le réviseur doit, préalablement à son contrôle, prendre connaissance de tous les actes de base, tous les règlements de copropriétés et de tous les procès-verbaux de toutes les assemblées générales de toutes les ACP que le syndic gère. Sans ce préalable (énorme, des jours de lecture seraient nécessaires!) comment pourrait-il savoir si le syndic a agi correctement dans chacune des gestions financières respectives? De surcroît, cette lecture (et cette mémorisation des textes) devrait être accomplie chaque année! Qui va payer ce travail gigantesque au tarif des réviseurs d'entreprises?

Enfin, au sujet de l'article 3: de la nomination ou de l'absence d'un vérificateur aux comptes copropriétaire, l'intervenant fait remarquer:

A. Hier, et plus encore aujourd'hui, nombreuses sont les copropriétés où aucun des copropriétaires n'accepte la mission de "commissaire aux comptes" telle que la loi

De aanwending van het werkkapitaal en van het reservekapitaal wordt in de huidige wet al toegelicht. Waarover gaat het dan?

B. Dat bankverrichtingen die niet op de vereniging van mede-eigenaars betrekking hebben verboden zijn, spreekt voor zich. Dat het geld niet gebruikt mag worden (eventueel via beslag) om de schuldeisers van de syndicus te betalen, evenzeer. Die twee aspecten vallen volgens de CIB trouwens onder de regels van het Burgerlijk Wetboek wat het mandaat betreft.

In verband met artikel 2.4°, over het in de arm nemen van een commissaris-revisor om de rekeningen van de syndicusvennootschap te controleren, formuleert de heer Similon de volgende opmerkingen.

A. De manier waarop dit artikel is verwoord — met alle mogelijke interpretaties van dien — getuigt van een grote semantische "souplesse"!

B. Welke "verrichtingen" moeten worden vastgesteld? Er wordt geen enkele definitie gegeven. Hoe kan een revisor dergelijke verrichtingen opmerken, als ze niet nader worden bepaald?

C. Verderop staat het volgende: "*Het verslag van de commissarissen stelt dat zij geen kennis hebben gehad van overeengekomen verrichtingen, genomen beslissingen en/of van rekeningen van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus in schending van deze paragraaf en/of van de basisakte en/of van het reglement van mede-eigendom van een vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is*". Zoals die zin nu luidt, doet dit uitschijnen dat de revisor, vóór hij zijn controletaak uitoefent, kennis moet nemen van alle basisakten, alle reglementen van mede-eigendom en alle notulen van alle algemene vergaderingen van alle verenigingen van mede-eigenaars die de syndicus beheert. Voor de revisor betekent dat een reusachtige klus en dagen werk, maar hoe kan hij anders nagaan of de syndicus correct is opgetreden voor elk van de mede-eigendommen waarvan hij het financieel beheer verzekert? Bovendien zou hij die lees- en geheugen-oefening elk jaar opnieuw moeten overdoen! Wie zal die gigantische opdracht betalen, rekening houdende met de door de bedrijfsrevisoren gehanteerde tarieven?

In verband met artikel 3, ten slotte, dat gaat over de aanwijzing of het ontbreken van een mede-eigenaar-verificateur van de rekeningen, maakt de spreker de volgende drie opmerkingen.

A. Vroeger waren er veel mede-eigendommen, en vandaag nog meer, waarbij geen enkele mede-eigenaar de taak van "commissaris van de rekeningen", zoals die

actuelle le prévoit. Le recours à un commissaire externe est dès lors très fréquent.

B. Si le copropriétaire nommé vérificateur se fait assister par un professionnel, qui endossera la responsabilité du contrôle? Le copropriétaire, réputé "ignorant", ou le professionnel? La responsabilité du professionnel sera en tout état de cause prédominante. Pourquoi dès lors impliquer un copropriétaire dans cette démarche de contrôle?

C. Comment l'assemblée des copropriétaires pourrait-elle décider (à quelle majorité?) de se passer d'un contrôle de ses comptes si seuls sont vérifiés ceux de la société de son syndic (à tout le moins dans la manière dont l'article 577-8, § 5/1 nous semble devoir être interprété)?

3. Conclusion

Les questions et remarques qui précèdent attestent à suffisance que cette proposition de loi manque de clarté dans sa formulation et dans les buts poursuivis. Elle remet en chantier toute une série de points sur lesquels le législateur s'est déjà penché (et qu'il a déjà formalisés dans la loi du 2 juin 2010), et que les copropriétaires commencent seulement à appréhender sur le terrain. De nouveaux changements législatifs ne seraient aujourd'hui pas les mieux accueillis par les associations de copropriétaires! De surcroît, bien que la CIB soit la première à déplorer les agissements frauduleux de quelques (heureusement rares) "brebis galeuses" au sein de la profession (et le CIB en est la première victime collatérale), cette proposition de loi ne pourrait pas constituer, de l'avis de la CIB, un moyen efficace de prévention. Tout au plus celle-ci engendrerait-elle des surcoûts considérables que les copropriétaires auront à payer d'une manière ou d'une autre.

M. Silmilon attire donc l'attention des membres de la commission sur les conséquences de l'adoption éventuelle du texte dans sa version actuelle qui, sans aucun doute, constituerait une matière de prédilection pour de nombreux juristes et avocats quant à son interprétation et sa difficile mise en oeuvre.

D. Exposé de M. Jan Jassogne, représentant de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) Flandre

M. Jan Jassogne, représentant de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) Flandre, constate

thans in de wet is bepaald, op zich wil nemen. Daarom wordt heel vaak een beroep gedaan op een extern commissaris.

B. Indien de tot verificateur aangewezen mede-eigenaar zich laat bijstaan door een accountant of bedrijfsrevisor, wie neemt dan de verantwoordelijkheid voor de controle op zich: de "onwetend" geachte mede-eigenaar, dan wel de accountant of bedrijfsrevisor? De verantwoordelijkheid van die laatste zal in ieder geval doorslaggevend zijn. Waarom dan ook een mede-eigenaar bij die controleopdracht betrekken?

C. Hoe kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen (en met welke meerderheid?) af te zien van een controle van haar rekeningen, als alleen de rekeningen van de syndicusvennootschap worden geverifieerd (althans op de wijze waarop artikel 577-8, § 5/1, volgens ons moet worden geïnterpreteerd)?

3. Besluit

Uit de voorgaande vragen en opmerkingen blijkt ten overvloede dat het dit wetsvoorstel ontbreekt aan duidelijkheid wat de formulering en de beoogde doelen betreft. Er wordt opnieuw gesleuteld aan een rist aspecten die de wetgever al heeft behandeld (en bekrachtigd bij de wet van 2 juni 2010) en waarvan de mede-eigenaars nu pas de concrete draagwijdte beginnen te vatten. Nieuwe wetswijzigingen zouden vandaag door de verenigingen van mede-eigenaars beslist niet op gejuich worden onthaald! Hoewel de CIB de eerste is om het frauduleus gedrag te betreuren van een handvol (gelukkig niet veel) rotte appels in de sector (en waarvan de CIB het eerste zijdelingse slachtoffer is), dient bovendien opgemerkt dat dit wetsvoorstel volgens de CIB geen efficiënt preventiemiddel kan zijn. Hooguit leidt het wetsvoorstel tot aanzienlijke meerkosten, die op de een of andere manier door de mede-eigenaars zullen moeten worden betaald.

De heer Similon attendeert de leden van de commissie dan ook op de gevolgen die een eventuele goedkeuring van de tekst in zijn huidige versie zou hebben; de tekst is dermate voor interpretatie vatbaar en de tenuitvoerlegging ervan dermate heikel dat tal van juristen en advocaten zich daarop ongetwijfeld naar hartenlust zouden kunnen uitleven.

D. Uiteenzetting van de heer Jan Jassogne, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) Vlaanderen

De heer Jan Jassogne, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB)

que la proposition de loi à l'examen tend à protéger les copropriétaires par rapport aux fautes ou à d'autres malversations commises par une minorité de syndics. La proposition à l'examen prévoit à cet effet un contrôle plus poussé des comptes et une meilleure information des copropriétaires sur toutes les opérations financières et comptables réalisées au sein de la copropriété.

L'orateur attire l'attention des membres sur les points suivants:

1. Tenue d'une comptabilité claire, précise et détaillée

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété (article 577-8, § 4, 17°, du Code civil), le syndic est chargé 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.

L'arrêté royal fixant un plan comptable minimum normalisé a vu le jour deux ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété. Publié au *Moniteur belge* le 3 août 2012, cet arrêté royal dispose qu'il s'applique aux exercices comptables qui débutent à compter du 1^{er} janvier 2013.

Il est incontestablement curieux qu'il soit indiqué, dans les développements de la proposition de loi DOC 53 2199/001, que les mesures prévues par la législation sont insuffisantes pour permettre à la loi de prendre sa pleine mesure. En effet, ainsi que le souligne l'orateur, l'arrêté royal visé — fixant un plan comptable minimum normalisé — n'avait pas encore été publié à la date du dépôt de la proposition de loi à l'examen.

Cependant, les syndics sont — et étaient — eux-mêmes demandeurs d'un système comptable uniforme.

2. Les syndics et le contrôle de la comptabilité pour l'association des copropriétaires

La proposition de loi dispose que chaque syndic rémunéré non-copropriétaire est tenu d'exercer ses activités sous la forme d'une société. Le législateur a, dans la loi sur la copropriété, évité jusqu'ici de fixer qui doit exercer la fonction de syndic, et de quelle façon celle-ci doit être exercée. Jusqu'ici, le législateur a réglé cette question par le biais de la législation d'établissement et non par le biais du Code civil.

Vlaanderen, stelt vast dat dit wetsvoorstel ertoe strekt om de mede-eigenaars te beschermen in het kader van fouten of andere malversaties van een minderheid van syndici. Het voorstel voorziet daartoe in een doorgevoerde controle van de rekeningen en een betere voorlichting van de mede-eigenaars over alle financiële en boekhoudkundige handelingen in de mede-eigendom.

De spreker vestigt de aandacht van de commissieleden op de volgende punten:

1. Het voeren van een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde boekhouding

Overeenkomstig de gewijzigde wet op de mede-eigendom (artikel 577-8, § 4, 17°, van het Burgerlijk Wetboek) moet de syndicus de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

Twee jaar na de inwerkingtreding van de gewijzigde wet op de mede-eigendom werd het koninklijk besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel een feit. Op 3 augustus 2012 werd het desbetreffende besluit in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd. Het koninklijk besluit bepaalt dat het besluit van toepassing is op de boekjaren die starten vanaf 1 januari 2013.

Een opmerkelijke passage uit wetsvoorstel nr. 2129/001 is zonder twijfel de bepaling waarin wordt gesteld dat de voorziene maatregelen in de wet niet voldoende gebleken zijn om de wet volle uitwerking te geven. De spreker vestigt er evenwel de aandacht op dat het desbetreffende koninklijk besluit met betrekking tot vaststelling van het minimum genormaliseerd rekeningstelsel op het ogenblik van het indienen van het wetsvoorstel nog niet gepubliceerd was.

De syndici zijn en waren zelf vragende partij voor een uniform boekhoudstelsel.

2. De syndici en de controle op de boekhouding voor de vereniging van mede-eigenaars

Het wetsvoorstel bepaalt dat iedere bezoldigde syndicus niet-mede-eigenaar verplicht wordt zijn activiteiten onder een vennootschapsvorm uit te oefenen. De wetgever heeft in de wet op de mede-eigendom dusver vermeden om te bepalen wie en op welke wijze de functie van syndicus dient te worden uitgeoefend. Tot op heden werd deze aangelegenheid door de wetgever geregeld via de vestigingswetgeving en niet via het Burgerlijk Wetboek.

Outre le fait que l'obligation d'exercer ses activités sous la forme d'une société porte atteinte à la libre circulation des services et à la liberté d'établissement, la proposition de loi établit également une distinction entre le caractère rémunéré ou non de la gestion et entre le fait que le syndic est copropriétaire ou non. Il s'agit en l'occurrence ici d'établir une distinction entre un syndic professionnel et un syndic non professionnel. Cette distinction peut être considérée comme discriminatoire et fait fi du souci du législateur de protéger la copropriété, peu importe que le syndic soit un professionnel ou pas.

Le législateur a donc expressément choisi de traiter tous les syndics sur un pied d'égalité. L'objectif ne peut toutefois pas être de soumettre la gestion et le contrôle de cette gestion à d'autres règles, selon que c'est un syndic professionnel ou non (rémunéré ou non) qui assure la gestion. Qu'advient-il d'un immeuble à appartements dont le budget annuel est de 80 000 euros, voire de 200 000 euros et dont la gestion est assurée par un copropriétaire? Une telle gestion échappe au contrôle prescrit par la proposition de loi, ce qui ne favorise pas la protection des copropriétaires dans ce bâtiment. Seules les sociétés peuvent faire l'objet d'un contrôle révisoral, pas les personnes physiques.

L'orateur estime dès lors que la distinction opérée dans la proposition de loi ne favorisera pas du tout la clarté et la transparence visées dans la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

La proposition de loi et les nombreux frais qui en découleront entraîneront, selon l'orateur, la disparition des "petits" syndics qui ne gèrent qu'un nombre réduit de copropriétés.

La proposition de loi prévoit ensuite un contrôle approfondi des comptes des sociétés et des comptes des différentes associations de copropriétaires par un ou plusieurs commissaires nommés parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises. Le contrôle par un vérificateur aux comptes est également prévu, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

M. Jassogne fait observer que les contrôles financiers proposés prendront beaucoup de temps et qu'ils entraîneront des obligations administratives supplémentaires. Cela signifie également que ces contrôles auront un coût

Naast het feit dat het verplicht moeten uitoefenen van zijn activiteiten onder een vennootschapsvorm een inbreuk op het vrij verkeer van diensten en de vrijheid van vestiging uitmaakt, wordt in het wetsvoorstel ook een onderscheid gemaakt tussen het al dan niet bezoldigde karakter van het beheer en het feit of de syndicus al dan niet een mede-eigenaar is. In wezen betreft het hier een onderscheid tussen een professionele en een niet-professionele syndicus. Dit onderscheid kan als discriminatoir worden beschouwd en gaat voorbij aan de bezorgdheid van de wetgever om de mede-eigendom te beschermen, ongeacht of de syndicus een professioneel of een niet-professioneel is.

De wetgever heeft er dusver uitdrukkelijk voor geopteerd om alle syndici gelijk te behandelen. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat het beheer en de controle op dat beheer aan andere regels zou onderworpen worden, naargelang het een professionele syndicus of een niet-professionele syndicus (al dan niet bezoldigd) betreft die het beheer waarneemt. Wat met een appartementsgebouw met een jaarbudget van 80 000 euro of zelfs 200 000 euro waarbij het beheer door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend? Een dergelijk beheer ont-springt de controle die het wetsvoorstel voorschrijft, wat de bescherming van de mede-eigenaars in dit gebouw niet ten goede komt. Een revisorale controle is enkel mogelijk bij vennootschappen en niet bij natuurlijke personen.

De spreker is dan ook van mening dat het in het wetsvoorstel gecreëerde onderscheid de duidelijkheid en de transparantie zoals bedoeld in de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, helemaal niet ten goede komt.

Het wetsvoorstel en de vele kosten die het met zich zal meebrengen zal volgens de spreker leiden tot de verdwijning van de "kleine" syndici die slechts een gering aantal mede-eigendommen beheren.

Het wetsvoorstel is voorts gericht op een doorgedreven controle van zowel de vennootschapsrekeningen als van de rekeningen van de verschillende verenigingen van mede-eigenaars, door een of meer commissarissen benoemd onder de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering wordt er tevens voorzien in de controle door een verificateur van de rekeningen.

De heer Jassogne merkt op dat de voorgestelde financiële controles veel tijd en bijkomende administratieve verplichtingen met zich zullen meebrengen. Dit impliceert ook dat de controles een aanzienlijk

très élevé, qui devra en fin de compte être assumé par les copropriétaires. Or, rien ne garantit que les contrôles imposés par la loi proposée porteront effectivement leurs fruits. Le contrôle révisoral n'a lieu qu'après la clôture de l'exercice comptable, alors que l'IPI peut effectuer un contrôle dès qu'un problème est signalé. Contrairement aux réviseurs, l'IPI peut intervenir immédiatement et il dispose de pouvoirs d'investigation bien plus étendus, ainsi que d'un pouvoir de sanction.

M. Jassogne constate que la proposition de loi rouvre le débat relatif aux termes "commissaire aux comptes" et "vérificateur aux comptes". À l'époque, le législateur était parti du principe qu'il convenait d'ouvrir la fonction de "commissaire aux comptes" également aux copropriétaires qui n'ont pas nécessairement la qualité de réviseur d'entreprise ou d'expert-comptable externe, pour que cette fonction puisse contribuer à impliquer davantage les copropriétaires dans le contrôle des comptes de la copropriété.

En outre, les réviseurs et les experts-comptables ont affirmé à l'époque que la loi modifiée du 2 juin 2010, en particulier son article 10, constituait une atteinte au monopole légal qui leur avait été attribué, à savoir celui du contrôle et du redressement des comptes ainsi que de la possibilité de porter le titre de "commissaire aux comptes". Le 15 décembre 2011, la Cour constitutionnelle a déclaré non fondées les demandes de l'Institut des réviseurs d'entreprise et de l'Institut des experts-comptables d'annuler la modification de la loi du 2 juin 2010, en particulier son article 10. La Cour a suivi, en l'occurrence, le point de vue du gouvernement.

L'orateur demande aussi aux membres d'être attentifs aux frais considérables que devraient à nouveau supporter les associations de copropriétaires pour adapter les statuts, à présent qu'elles y ont déjà inscrit les termes et la description des tâches du "commissaire aux comptes".

La proposition de loi prévoit une période de transition de douze mois, afin que les syndic puissent entreprendre les démarches nécessaires pour satisfaire à la nouvelle obligation de prévoir des contrôles financiers spécifiques. Si le syndic ne respecte pas cette obligation, son mandat prendra fin de plein droit. L'intervenant souligne que cette sanction a des conséquences néfastes pour la gestion de la copropriété. Sans syndic, aucune gestion n'est possible, ce qui nuit à la sécurité juridique des copropriétaires.

kostenplaatje zullen hebben, kosten die uiteindelijk door de mede-eigenaars zullen moeten worden gedragen. Dit, zonder garantie dat de door het wetsvoorstel opgelegde controles effectief vruchten zullen afwerpen. Een revisorale controle gebeurt pas na het afsluiten van het boekjaar, daar waar de controle door het BIV reeds kan plaatsvinden op het ogenblik van de melding van een probleem. In tegenstelling tot de revisoren kan het BIV onmiddellijk ingrijpen en beschikt het daarenboven over een veel ruimere onderzoeksbevoegdheid, alsook over een sanctionerende bevoegdheid.

De heer Jassogne stelt vast dat in het wetsvoorstel de discussie opnieuw wordt geopend over de terminologie "commissaris van de rekeningen" en de terminologie "verificateur van de rekeningen". De wetgever ging er destijds van uit dat het past de functie van "commissaris van de rekeningen" tevens open te stellen voor mede-eigenaars die niet noodzakelijk bedrijfsrevisor of externe accountant zijn, opdat die functie kan bijdragen tot de betere betrokkenheid van de mede-eigenaars bij het toezicht op de rekeningen van de mede-eigendom.

Daarenboven stelden de revisoren en accountants destijds vast dat de gewijzigde wet van 2 juni 2010, in casu artikel 10 ervan, een inbreuk vormde op het wettelijke monopolie dat hen is toegekend, met name dat van de controle en de verbetering van de rekeningen alsook de mogelijkheid om de titel van "commissaris van de rekeningen" te dragen. Het Grondwettelijk Hof heeft op 15 december 2011 de vorderingen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en van het Instituut van Accountants, waarin zij vragen om de gewijzigde wet van 2 juni 2010, in casu artikel 10, te vernietigen, ongegrond verklaard. Het Hof volgde daarbij het standpunt van de regering.

De spreker vraagt de leden ook aandacht te hebben voor de aanzienlijke kosten die de verenigingen van mede-eigenaars opnieuw zouden moeten maken voor de aanpassing van de statuten nu zij reeds de term en de taakomschrijvingen van de "commissaris van de rekeningen" hebben ingeschreven.

In het wetsvoorstel wordt in een overgangsperiode van twaalf maanden voorzien, zodat syndici de nodige stappen kunnen nemen teneinde te voldoen aan de nieuwe verplichting om specifieke financiële controles te laten plaatsvinden. Niet voldoen aan die verplichting betekent een van rechtswege beëindiging van het mandaat van de syndicus. De spreker stipt aan dat deze sanctie nefaste gevolgen heeft voor het beheer van de mede-eigendom. Zonder syndicus is er geen beheer mogelijk wat de rechtszekerheid van de mede-eigenaars niet ten goede komt.

M. Jan Jassogne estime que la proposition de loi est, sous sa forme actuelle, irréalisable et excessivement coûteuse. La proposition de loi manque non seulement son objectif d'offrir une meilleure protection aux copropriétaires, mais aussi l'objectif principal de la loi modifiée sur la copropriété du 2 juin 2010, à savoir de moderniser le fonctionnement de la copropriété et de rendre sa gestion plus transparente.

La nouvelle loi sur les agents immobiliers offre plusieurs nouveaux instruments et possibilités de détecter et de sanctionner efficacement les éventuelles malversations de syndics. À cet égard, l'orateur renvoie à l'intervention de M. Yves Van Ermen, représentant de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Pour conclure, les syndics demandent que l'on mette d'abord en œuvre la loi récemment votée sur les agents immobiliers ainsi que l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires avant de procéder à nouveau à des modifications importantes dans la réglementation que ne demandent ni les syndics, ni les associations de défense des copropriétaires.

E. Exposé de M. Henri Olivier, professeur émérite de HEC-ULg

M. le Professeur Henri Olivier, professeur émérite, HEC-École de gestion de l'Université de Liège, rappelle le régime actuel de la copropriété. La copropriété est régie par les articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Trois dispositions concernent les comptes de l'association des copropriétaires:

Art. 577-8 § 4: "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé: (...)"

17° 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, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée (...);"

Art. 577-8/2: "L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété."

De heer Jan Jassogne is van oordeel dat het wetsvoorstel in haar huidige vorm onwerkbaar en onbetaalbaar is. Het wetsvoorstel gaat niet alleen aan haar doelstelling voorbij om een betere bescherming aan de mede-eigenaars te bieden maar daarenboven ook aan het hoofddoel van de gewijzigde wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, met name de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer transparanter te maken.

De nieuwe vastgoedmakelaarswet biedt diverse nieuwe instrumenten en mogelijkheden om mogelijke malversaties van syndici op een efficiënte wijze op te sporen en te sanctioneren. Hierbij verwijst de spreker naar het betoog van de heer Van Ermen, vertegenwoordiger van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Als laatste conclusie vragen de syndici dat de recent goedgekeurde vastgoedmakelaarswet en het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, eerst de kans zouden krijgen om geïmplementeerd te worden alvorens opnieuw ingrijpende wijzigingen in de regelgeving door te voeren waar noch de syndici, noch de belangenverenigingen van de mede-eigenaars vragende partij voor zijn.

E. Uiteenzetting van de heer Henri Olivier, professor emeritus aan de HEC-ULg

De heer Henri Olivier, emeritus hoogleraar aan de HEC-École de gestion van de "Université de Liège", herinnert aan de huidige mede-eigendomsregeling. Die is bepaald bij de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Drie bepalingen betreffen de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars:

Art. 577-8 § 4: "Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: [...]"

17 ° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren [...];"

Art. 577-8/2: "De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald."

Art. 577-7. L'assemblée générale décide: 1° (...) "c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2."

En exécution de l'article 577-8 cité plus haut, l'arrêté royal fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires a été promulgué le 12 juillet 2012. Il s'applique à toute copropriété de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings.

La proposition de loi entend améliorer la protection des copropriétaires contre les fautes et malversations commises par certains syndics en assurant le contrôle de leurs comptes par un commissaire aux comptes membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et/ou selon le cas, par un copropriétaire vérificateur aux comptes "afin d'avoir plus de transparence dans la gestion de la copropriété et de permettre une meilleure information des copropriétaires sur toutes les opérations financières et comptables réalisées au sein de la copropriété (charge, remboursement, ristourne,...)"

Le professeur Olivier donne ensuite son avis sur le contrôle des comptes du syndic par un commissaire.

Selon l'article 2 de la proposition de loi, tout syndic exerçant sa fonction à titre rémunéré, et qui n'est pas copropriétaire, devrait exercer sa fonction sous une des formes sociétaires énumérées dans la disposition. Cette société ne pourrait invoquer le bénéfice de l'article 141 2° renvoyant à l'article 15 du code des sociétés définissant la notion de "petite société" pour éviter de désigner un commissaire. En d'autres termes, toute société ayant la fonction de syndic dans son objet social serait tenue de faire contrôler ses comptes par un professionnel de la révision.

La tenue d'une comptabilité régulière et le contrôle de cette comptabilité par un professionnel indépendant contribuent de toute évidence à une plus grande transparence de la gestion d'une société commerciale et plus généralement de toute entité dotée d'une personnalité juridique distincte de celle de ses membres ou associés. La publicité des comptes annuels et du rapport du commissaire à la Centrale des bilans dans les délais prévus

Art. 577-7: "De Algemene Vergadering beslist: 1° [...] c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2."

Overeenkomstig het voornoemde artikel 577-8 werd bij koninklijk besluit op 12 juli 2012 een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars vastgesteld. Het geldt voor elke mede-eigendom van twintig of meer kavels, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de mede-eigenaars een betere bescherming te bieden tegen fouten of malversaties van bepaalde syndici, door te voorzien in een controle van hun rekeningen door een commissaris van de rekeningen die lid is van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en/of door een mede-eigenaar-verificateur van de rekeningen, "zodat in het beheer van de mede-eigendom meer transparantie wordt gebracht en de mede-eigenaars beter kunnen worden voorgelicht over alle in de mede-eigendom uitgevoerde financiële en boekhoudkundige handelingen (lasten, terugbetalingen, commissiegeld enzovoort)." (DOC 53 2129/001, blz. 3).

De heer Olivier geeft vervolgens zijn mening over de controle door een commissaris van de rekeningen van de syndicus.

Volgens artikel 2 van het wetsvoorstel zou een syndicus die zijn functie tegen bezoldiging uitoefent en die geen mede-eigenaar is, zijn functie moeten uitoefenen in een van de in die bepaling opgesomde vennootschapsvormen. Om de aanwijzing van een commissaris te voorkomen zou die vennootschap geen aanspraak kunnen maken op het voordeel van artikel 141, 2°, van het Wetboek van vennootschappen, waarin voor de definitie van het begrip "kleine vennootschap" wordt verwezen naar artikel 15 van datzelfde Wetboek. Elke vennootschap die als maatschappelijk doel de functie van syndicus heeft, zou met andere woorden verplicht zijn de rekeningen door een beroepsrevisor te laten controleren.

Het bijhouden van een regelmatige boekhouding en de controle van die boekhouding door een onafhankelijke beroepsbeoefenaar dragen uiteraard bij tot een grotere transparantie in het beheer van een handelsvennootschap en meer algemeen van enige entiteit met een rechtspersoonlijkheid die los staat van die van haar leden of vennoten. De bekendmaking van de jaarrekening en van het verslag van de commissaris aan

par la loi permet l'accès à cette information par toute personne intéressée, y compris les copropriétaires.

M. Olivier souligne que la comptabilité qui serait soumise au contrôle du commissaire par l'effet de la proposition de loi est celle de la société-syndic et non celle de l'association des co-propriétaires. Cette association est une personne juridique distincte de celle du syndic (art. 577-5 C.civ.). La tenue de la comptabilité de l'association est une responsabilité du syndic mais ceci ne signifie pas que cette comptabilité soit intégrée dans la comptabilité du syndic.

La proposition d'introduire un nouvel article 577-8, § 4 17/1 dans le Code civil est cohérente lorsqu'il impose l'ouverture de comptes bancaires "au nom de l'association des copropriétaires", ce qui se traduira dans la comptabilité de l'association et non dans celle de la société-syndic. Ceci semble réduire sensiblement l'efficacité de la mesure.

Toutes les opérations entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent apparaître à la fois dans la comptabilité du syndic et dans celle de l'association. Le contrôle des comptes du syndic permet de vérifier en un point unique (la comptabilité du syndic) les opérations effectuées avec plusieurs associations de propriétaires. Ceci représente une économie de moyens. Néanmoins, puisque le contrôle de la comptabilité du syndic ne donne pas le droit au commissaire d'accéder directement aux comptes de chacune des associations de copropriétaires, l'identification d'une fraude ou d'un détournement des fonds de l'association qui n'avantagerait pas la société-syndic, ne résultera pas du travail normal du commissaire.

En ce qui concerne le rapport du commissaire, le professeur Olivier souligne que l'article 577-8, § 5/1 introduit par la proposition de loi dispose: "(...) *Le rapport des commissaires indique s'ils ont eu ou non connaissance d'opérations conclues, de décisions prises et/ou de comptes d'associations de copropriétaires établis par le syndic en violation de la présente section et/ou de l'acte de base et/ou du règlement de copropriété d'une association de copropriétaires dont il est le syndic.*(...)"

M. Olivier rappelle que commissaire n'est pas chargé directement du contrôle de la comptabilité des associations de copropriétaires dont le syndic est responsable. On peut dès lors s'interroger sur son droit d'exiger communication des différents documents dont il est

de Balanscentrale binnen de bij de wet voorgeschreven termijnen maakt die informatie toegankelijk voor elke betrokkene, inclusief de mede-eigenaars.

De spreker wijst erop dat de boekhouding die als gevolg van het wetsvoorstel aan de controle van de commissaris zou worden onderworpen, die is van de syndicusvennootschap en niet die van de vereniging van mede-eigenaars. Die vereniging heeft een andere rechtspersoonlijkheid dan die van de syndicus (art. 577-5 BW). Het bijhouden van de boekhouding van de vereniging is een verantwoordelijkheid van de syndicus, maar dat betekent niet dat die boekhouding in die van de syndicus wordt opgenomen.

Het voorstel om in het Burgerlijk Wetboek een nieuw artikel 577-8, § 4, 17/1, in te voegen is coherent als het het openen van bankrekeningen oplegt "op naam van de vereniging van mede-eigenaars". Dat zal tot uiting komen in de boekhouding van de vereniging en niet in die van de syndicusvennootschap. Het ziet ernaar uit dat dit de doeltreffendheid van de maatregel aanzienlijk vermindert.

Alle verrichtingen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgenomen in de boekhouding van de syndicus én in die van de vereniging. Dankzij de controle van de rekeningen van de syndicus kunnen de verrichtingen met verschillende verenigingen van mede-eigenaars op één plaats (de boekhouding van de syndicus) worden nagegaan. Aldus moeten minder middelen worden ingezet. De controle van de boekhouding van de syndicus verleent de commissaris niet het recht rechtstreeks toegang te hebben tot de rekeningen van elk van de verenigingen van mede-eigenaars; het onderkennen van een fraude of van een verduistering van het geld van de vereniging die niet de syndicusvennootschap bevoordeelt zal echter niet voortvloeien uit het normale werk van de commissaris.

Wat het verslag van de commissaris betreft, stipt de heer Olivier aan dat het nieuwe artikel 577-8, § 5/1, dat het wetsvoorstel beoogt in te voegen, luidt: "*Het verslag van de commissarissen stelt dat zij geen kennis hebben gehad van overeengekomen verrichtingen, genomen beslissingen en/of van rekeningen van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus in schending van deze paragraaf en/of van de basisakte en/of van het reglement van mede-eigendom van een vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is.*"

De heer Olivier wijst erop dat de commissaris niet rechtstreeks belast is met de controle van de boekhouding van de verenigingen van mede-eigenaars waarvoor de syndicus werkt. Heeft de commissaris dan wel het recht te eisen dat de verschillende documenten waarvan

supposé vérifier le respect bien qu'ils soient étrangers à la gestion de la société-syndic. Pour éviter toute incertitude, l'orateur suggère de préciser dans la loi que:

“Le commissaire reçoit des dirigeants de la société, copie des actes de base et règlements de copropriété de toute association de copropriétaires dont la société est le syndic.”

N'étant pas chargé du contrôle des comptes de l'association, c'est seulement si des éléments suspects apparaissent dans la comptabilité du syndic que le commissaire aura des chances d'identifier le problème et d'en faire rapport.

On peut se demander s'il ne serait pas souhaitable de renforcer les pouvoirs du commissaire pour augmenter l'utilité de la déclaration faite dans le rapport de gestion.

Par analogie avec l'alinéa premier de l'article 137 § 1^{er} du code des sociétés, la loi pourrait préciser que *“L'organe de gestion, les agents et préposés de la société-syndic sont tenus de fournir au commissaire les explications ou informations demandées sur toute opération entre d'une part la société, ses actionnaires, les membres de ses organes de gestion ainsi que toute personne exerçant des fonctions de direction au sein de cette société et d'autre part les associations de copropriétaires dont la société est le syndic, sans qu'aucune clause de confidentialité puisse lui être opposée.”*

M. Olivier ajoute enfin, que, même après l'éventuelle approbation de la proposition de loi, le rôle du commissaire de la société-syndic ne peut être confondu avec celui du conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires. Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions; il juge de la façon dont le syndic exécute sa mission, au sens le plus large, y compris sur des questions d'opportunité. A l'inverse, dans sa mission de contrôle, le commissaire ne peut pas prendre position sur des questions d'opportunité relative à la gestion. Selon l'expression consacrée, un commissaire ne peut pas s'immiscer dans la gestion de l'entité qu'il audite.

Le professeur Olivier aborde ensuite le thème du contrôle des comptes de l'association de copropriétaires. Il formule une observation terminologique liminaire.

hij geacht is de naleving na te gaan, worden voorgelegd, hoewel die niets met de beheer van de syndicusvennootschap te maken hebben? Om iedere onzekerheid weg te werken, stelt de spreker voor het volgende in de wet aan te geven:

“De commissaris krijgt van de bestuurders van de vennootschap een kopie van de basisakten en van de reglementen van mede-eigendom van iedere vereniging van mede-eigenaars waarvan de vennootschap syndicus is.”.

Aangezien de commissaris niet belast is met het toezicht op de rekeningen van de vereniging, maakt hij alleen als in de boekhouding van de syndicus verdachte elementen voorkomen een kans problemen te achterhalen en er verslag over uit te brengen.

Zou het niet wenselijk zijn de bevoegdheden van de commissaris uit te breiden, om meer nut te verlenen aan de verklaring die in het beheersverslag wordt opgenomen?

Naar analogie van artikel 137, § 1, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen zou de wet het volgende kunnen preciseren: *“Het bestuursorgaan, de gemachtigden en de aangestelden van de syndicusvennootschap moeten aan de commissaris alle gevraagde ophelderingen of inlichtingen verstrekken over iedere verrichting tussen enerzijds de vennootschap, de aandeelhouders ervan, de leden van de bestuursorganen ervan en iedere persoon die binnen die vennootschap een bestuursfunctie uitoefent en anderzijds de verenigingen van mede-eigenaars waarvan de vennootschap als syndicus optreedt, zonder dat de commissaris een clause van vertrouwelijkheid kan worden tegengeworpen.”.*

Tot slot voegt de heer Olivier eraan toe dat, zelfs na de eventuele goedkeuring van het wetsvoorstel, de rol van de commissaris van de syndicusvennootschap niet mag worden verward met die van de raad van mede-eigendom, die uitsluitend uit mede-eigenaars bestaat. De raad van mede-eigendom moet erop toezien dat de syndicus zijn taak naar behoren vervult. De raad beoordeelt de wijze waarop de syndicus zijn taak vervult, in de ruimste zin, ook wat de opportuniteitskwesties betreft. De commissaris mag in zijn controletaak daarentegen geen standpunt innemen over opportuniteitskwesties inzake het beheer. Volgens de geijkte uitdrukking mag een commissaris zich niet mengen in het beheer van de entiteit die hij doorlicht.

Vervolgens gaat de heer Olivier in op de controle van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars. Hij maakt eerst een opmerking over de terminologie.

Il existait un risque que la proposition de loi fasse apparaître une fausse attente vis-à-vis du commissaire de la société-syndic.

Comme l'orateur l'a dit, le commissaire n'est pas chargé de contrôler les comptes des associations de copropriétaires. Ceci fait l'objet d'un régime distinct qui est dès à présent établi par l'article 577-8/2 du code civil. C'est dès lors à très juste titre que l'article 3 de cette proposition suggère le remplacement de cet article et l'utilisation du vocable "vérificateur" pour des fonctions conférées à un copropriétaire.

L'orateur fait ensuite quelques remarques sur la responsabilité du vérificateur aux comptes. Il relève que la désignation d'un réviseur d'entreprises dans toute association de copropriétaires ferait peser des charges excessives sur les très petites associations. L'article 3 de la proposition de loi qui laisse à l'assemblée des copropriétaires le choix entre la désignation d'un commissaire et celle d'un vérificateur parmi les copropriétaires, doit dès lors être approuvé.

Il paraîtrait utile de s'interroger sur le rôle respectif du "vérificateur aux comptes" par rapport au Conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Le vérificateur a-t-il pour seule tâche d'examiner si les comptes sont régulièrement tenus conformément à l'article 577-8, § 4, 17° (peut-être aussi 17°/1)? Peut-il se préoccuper en outre et faire rapport sur la répartition des frais entre copropriétaires ou autres aspects relevant du règlement de copropriété, toutes questions qui relèvent aussi de la compétence du Conseil de copropriété? Le vérificateur ne devrait-il pas être membre de droit du Conseil de copropriété ou au moins être invité à y participer avec voix consultative?

Contrairement à la proposition de disposition relative au commissaire de la société-syndic, le texte en projet ne précise pas la portée de la tâche du vérificateur. La mention de "vérificateur *aux comptes*" pourrait suggérer une interprétation limitée à la tenue des comptes; en revanche, le texte ne paraît pas restrictif sur les "constatations" qui pourraient être incluses dans le rapport.

Pour M. Olivier, le texte n'est pas assez clair. Il serait utile de préciser ce que la loi attend du vérificateur et ses relations avec le Conseil de copropriété.

Er bestond een risico dat het wetsvoorstel voor valse verwachtingen zou zorgen ten aanzien van de commissaris van de syndicusvennootschap.

Zoals de spreker heeft aangegeven, heeft de commissaris niet tot taak de rekeningen van de verenigingen van mede-eigenaars te controleren; dat gebeurt volgens een andere regeling, die in uitzicht wordt gesteld bij artikel 3 van het wetsvoorstel, tot vervanging van 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Het is dan ook meer dan terecht dat artikel 3 van dat wetsvoorstel ertoe strekt dit artikel te vervangen en het woord "verificateur" te gebruiken voor de aan een mede-eigenaar toebedeelde functies.

Vervolgens maakt de spreker enkele opmerkingen over de verantwoordelijkheid van de verificateur van de rekeningen. Hij wijst erop dat de aanwijzing van een bedrijfsrevisor bij elke vereniging van mede-eigenaars te belastend zou zijn voor de zeer kleinschalige verenigingen. Artikel 3 van het wetsvoorstel dat de vergadering van mede-eigenaars de keuze laat onder de mede-eigenaars een commissaris dan wel een verificateur aan te wijzen, verdient dan ook alle steun.

Kennelijk ware het zinvol zich af te vragen welke rol de verificateur van de rekeningen speelt ten opzichte van de raad van mede-eigendom, die op zijn beurt moet nagaan of de syndicus zich goed van zijn taken kwijt. Heeft de verificateur alleen tot taak na te gaan of de rekeningen correct worden beheerd overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 17° (misschien ook 17°/1)? Mag hij zich ook bekommeren om andere aspecten (bijvoorbeeld verslag uitbrengen over de opdeling van de kosten over de mede-eigenaars), dan wel om andere, onder het reglement van mede-eigendom vallende facetten, even zoveel aangelegenheden waarvoor ook de raad van mede-eigendom bevoegd is? Misschien zou de verificateur van rechtswege lid moeten zijn van de raad van mede-eigendom, of op zijn minst toch worden uitgenodigd om er met raadgevende stem aan deel te nemen.

In tegenstelling tot wat het geval is met de voorgestelde bepaling in verband met de commissaris van de syndicusvennootschap, preciseert de ontwerp tekst niet de draagwijdte van de taak van de verificateur. Uit het begrip "verificateur van de rekeningen" zou kunnen worden afgeleid dat diens taak beperkt blijft tot het rekeningenbeheer, in de enge zin. De tekst blijkt daarentegen geenszins restrictief aangaande de "bevindingen" die kunnen worden opgenomen in het verslag.

Volgens de heer Olivier is de tekst niet duidelijk genoeg. Het ware nuttig te preciseren wat de wet verwacht van de verificateur en van diens relatie met de raad van mede-eigendom.

Par ailleurs, le vérificateur aux comptes n'est pas un professionnel indépendant spécialiste du contrôle des comptes dont la responsabilité pourrait se comparer à celle d'un réviseur d'entreprises. Sa responsabilité n'est pas précisée. À défaut de disposition légale expresse, on peut penser que le droit commun doit s'appliquer. Il ne peut être question de lui appliquer le régime du code des sociétés applicable au commissaire.

Enfin, M. Olivier s'intéresse à l'assistance du vérificateur aux comptes par un expert. Il souligne que l'article 3 du texte en projet propose que le vérificateur aux comptes puisse être assisté par un expert-comptable externe ou un réviseur d'entreprises. Par amendement, les auteurs de la proposition suggèrent que seuls les experts-comptables externes puissent exercer cette tâche. L'amendement doit être approuvé car il correspond au régime établi par l'article 166 du code des sociétés pour les sociétés qui n'ont pas désigné de commissaire.

F. Exposé de M. Vincent Sagaert, professeur à la KULeuven

M. Vincent Sagaert, professeur à la KULeuven, constate que la proposition de loi n° 2129/1 vise principalement à obliger les syndics rémunérés à incorporer leurs activités dans une forme de société, de manière à permettre le contrôle des comptes annuels par un réviseur d'entreprises, procédure à laquelle les sociétés sont précisément soumises. L'idée est de pouvoir ainsi réduire le nombre de malversations et de cas de mauvaise gestion des fonds de l'association de copropriétaires.

Bien que l'orateur souscrive entièrement à la finalité de la proposition de loi, qui est de mieux protéger l'association de copropriétaires, il estime que la technique utilisée n'est pas la plus indiquée.

Il justifie son point de vue de la manière suivante.

1. L'obligation de créer une société n'est pas opportune

Il semble inefficace et contre-productif d'obliger les syndics qui gèrent des fonds de tiers (en l'occurrence, des fonds de l'association de copropriétaires) à structurer leurs activités dans le cadre d'une société, dont la forme reste à déterminer.

Voorts is de verificateur van de rekeningen geen onafhankelijke beroepsspecialist in rekeningencontrole, wiens verantwoordelijkheid zou kunnen worden vergeleken met die van een bedrijfsrevisor. Zijn verantwoordelijkheid wordt niet gespecificeerd. Bij gebreke van een uitdrukkelijke wetsbepaling zou er vanuit kunnen worden gegaan dat het gemeenrecht toepasselijk dient te zijn. Er kan geen sprake van zijn dat hij onderworpen wordt aan de op de commissaris toepasselijke regeling, die is ingegeven door het Wetboek van vennootschappen.

Ten slotte gaat de heer Olivier in op het feit dat de verificateur van de rekeningen kan worden bijgestaan door een deskundige. Hij beklemtoont dat artikel 3 van de voorgestelde tekst in uitzicht stelt dat de verificateur van de rekeningen zich mag laten bijstaan door een externe accountant of een bedrijfsrevisor. De indieners van het wetsvoorstel hebben amendement nr. 2 ingediend, dat ertoe strekt alleen externe accountants die taak te laten uitoefenen. Dat amendement verdient dan ook alle steun, want het is in overeenstemming met de regeling die bij artikel 166 van het Wetboek van vennootschappen werd ingesteld voor de ondernemingen die geen commissaris hebben aangewezen.

F. Uiteenzetting van de heer Vincent Sagaert, professor aan de KULeuven

De heer Vincent Sagaert, professor aan de KULeuven, stelt vast dat het wetsvoorstel nr. 2129/1 voornamelijk tot strekking heeft om bezoldigde syndici te verplichten hun activiteiten in een vennootschapsvorm te incorporeren, teneinde de daaraan gekoppelde jaarlijkse controle van de jaarrekeningen door een bedrijfsrevisor mogelijk te maken. De verwachting is dat hierdoor een aantal malversaties en slecht beheer van gelden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen worden verminderd.

Hoewel de spreker zich ten volle kan terugvinden in de finaliteit van het wetsvoorstel om een betere bescherming te geven aan de vereniging van mede-eigenaars, is hij van oordeel dat de daartoe gehanteerde techniek niet de meest aangewezen is.

Hij verduidelijkt zijn stelling als volgt.

1. De verplichting van een vennootschap is niet aangewezen

Het lijkt inefficiënt en contraproductief om syndici die met derdengelden werken (*in casu* gelden van de vereniging van mede-eigenaars) te verplichten hun activiteit in een nader bepaalde vennootschapsvorm te structureren.

Un certain nombre d'arguments juridiques peuvent être invoqués à l'encontre d'une telle mesure:

— Il existe de nombreux professionnels qui gèrent des fonds de tiers et qui peuvent choisir librement de le faire ou non dans le cadre d'une société, quelle qu'en soit la forme. À l'exception des banquiers, personne n'est obligé d'exercer ses activités dans le cadre d'une société. On peut donc se demander s'il serait bien conforme au principe constitutionnel d'égalité (articles 10 et 11 de la Constitution) d'obliger les syndics à créer une société d'une forme déterminée, alors que cette contrainte ne vaut pas pour d'autres catégories professionnelles.

— On peut se demander en outre si une telle contrainte ne serait pas contraire à la liberté de commerce, et notamment au décret d'Allarde.

— Qui plus est, la protection de l'incorporation dans une forme de société est très limitée. L'apport obligatoire en capital¹, qui peut faire office de garantie, ne doit pas toujours être entièrement libéré et, dans le cas de SPRL starters, il peut, en outre, être reporté pendant plusieurs années. La protection qu'offre le contrôle des comptes annuels semble, elle aussi, très limitée. Il vient en effet toujours *a posteriori*, une fois le fait accompli, et ne pourra donc avoir qu'un effet de sanction, et beaucoup moins préventif.

Qui plus est, l'orateur estime qu'une telle obligation aurait, outre ces problèmes juridico-techniques, également un certain nombre de conséquences pernicieuses:

— Elle entraînerait une déresponsabilisation des syndics: les sociétés ont en effet une responsabilité limitée, de sorte que les syndics ne peuvent — par définition — plus être mis en cause en qualité de personnes physiques pour les fautes qu'ils ont commises. L'orateur estime que cette déresponsabilisation doit être évitée.

— Elle entraînerait une distorsion de la concurrence. Les grands bureaux de syndic pourraient répercuter le coût lié à l'apport obligatoire sur un plus grand nombre de propriétaires que les bureaux de petite taille, de sorte que ces derniers risquent d'être évincés du marché. Dès lors que le chiffre d'affaires de ces grands bureaux de syndic ne dépend pas d'une seule association de copropriétaires contrairement aux bureaux de plus petite taille, cette obligation ne contribuerait certainement pas à la qualité des services fournis par les syndics.

¹ Dans le cas des sociétés anonymes, ce montant s'élève à 61 500 € (à libérer intégralement); pour la SPRL, il s'agit de 18 550€ (dont 2/3 à libérer obligatoirement), mais dans le cas d'une SPRL-S, l'apport n'est que d'un euro.

Er kunnen hiertegen een aantal juridische argumenten worden ingeroepen:

— Er zijn tal van beroepsbeoefenaars die met derdengelden werken, maar die de vrije keuze hebben om dat binnen of buiten een vennootschapsvorm te doen. Behalve banken, is niemand verplicht om zijn activiteiten te incorporeren. De vraag rijst of het wel in overeenstemming met het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel (artikelen 10 en 11 van de Grondwet) zou zijn dat syndici wel de verplichting hebben om een vennootschap van een bepaalde vorm op te richten, terwijl dat voor andere beroepsgroepen niet zou gelden.

— De vraag rijst bovendien of een dergelijke verplichting niet strijdig is met de vrijheid van handel (onder meer het decreet-d'Allarde).

— Bovendien is de bescherming van de incorporatie in een vennootschapsvorm zeer beperkt. De verplichte kapitaalbreng¹, die als een soort waarborg kan dienen, dient niet steeds volledig volstort te worden en bij een startersBVBA kan die bovendien jaren worden uitgesteld. Ook de bescherming uitgaande van de controle op de jaarrekening, lijkt zeer beperkt. Zij komt namelijk altijd *a posteriori*, eenmaal een voldongen feit is gecreëerd, en kan dus enkel sanctionerend en veel minder preventief werken.

Bovendien zou een dergelijke verplichting volgens de spreker, naast deze juridisch-technische problemen, ook een aantal pernicieuze gevolgen teweegbrengen:

— Het zou tot een de-responsabilisering van de syndici leiden: de vennootschapsvormen hebben namelijk een beperkte aansprakelijkheid tot gevolg, waardoor de syndici — bij wijze van uitgangspunt — niet meer als natuurlijke persoon kunnen worden aangesproken voor hun fouten. Dit dient volgens de spreker vermeden te worden.

— Het zou een concurrentieverstorend effect tot gevolg hebben. Grote syndicuskantoren zouden de kost van de verplichte inbreng eerder over een groter aantal eigenaars kunnen spreiden, dan de kleine, waardoor deze laatste uit de markt dreigen te worden geconcentreerd. Aangezien die grote syndicuskantoren niet van één vereniging van mede-eigenaars afhankelijk zijn voor hun omzet, in tegenstelling tot de kleinere, zou dit de dienstverlening door syndici zeker niet ten goede komen.

¹ Bij naamloze vennootschappen is dat 61 500€ (helemaal te volstorten); bij de BVBA is dat 18 550€ (waarvan slechts 2/3 verplicht te volstorten), maar bij een startersBVBA is dat slechts één Euro.

2. *Alternative: un fonds commun de garantie pour les syndicats?*

Depuis la réforme du 2 juin 2010, la loi relative à la copropriété impose aujourd'hui déjà un certain nombre d'obligations importantes au syndic. Ainsi, en application de l'article 577-8, § 4, 10°, du Code civil, le syndic est tenu 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. Cette obligation est imposée tant aux syndicats professionnels qu'aux syndicats non professionnels, et même aux syndicats non rémunérés. Elle a non seulement une portée plus étendue que l'obligation instaurée par la proposition de loi, mais offre également une plus grande efficacité dès lors qu'elle fait naître une obligation pour la compagnie d'assurances elle-même.

Toutefois, une telle assurance responsabilité est surtout destinée à protéger les syndicats et non l'association des copropriétaires, qui ne sera pas protégée en cas de fraude. Il conviendrait dès lors de déplacer la protection du niveau individuel au niveau collectif. Des discussions seraient manifestement menées pour conclure une assurance-groupe collective, mais il y a une incertitude quant à la couverture et au contenu précis.

Si une garantie supplémentaire doit malgré tout être instaurée, on peut se demander s'il n'existe pas une méthode plus efficace pour prévoir des dispositions spécifiques pour le secteur ou pour permettre au secteur de créer un fonds commun de garantie. Des expériences similaires dans d'autres secteurs sont positives et se sont avérées essentielles pour rétablir la confiance dans la catégorie professionnelle. Ces initiatives sont intervenues tantôt sur la base d'une obligation légale, comme dans le secteur des voyages, tantôt sur une base volontaire, comme dans le notariat.

En exécution d'une directive européenne, l'article 36 de la loi du 16 février 1994 régissant le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages ("loi sur les contrats de voyage"), prévoit ainsi que "l'organisateur et/ou l'intermédiaire de voyages partie au contrat justifient des garanties suffisantes propres à assurer le respect de leurs obligations envers le voyageur en cas d'insolvabilité financière. Ils veilleront à ce que les montants déjà payés puissent être remboursés au voyageur et, si le voyage a déjà commencé, au rapatriement de celui-ci." Cette disposition a

2. *Alternatief: een gemeenschappelijk garantie-fonds voor syndici?*

Thans voorziet de wet op de mede-eigendom, sinds de hervorming van 2 juni 2010, reeds over een aantal belangrijke verplichtingen ten laste van de syndicus. Zo is hij met toepassing van artikel 577-8, § 4, 10° van het Burgerlijk Wetboek verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Het is een verplichting die zowel aan professionele als aan niet-professionele syndici, en zelfs aan niet-bezoldigde syndici wordt opgelegd. Ze heeft niet alleen een grotere draagwijdte dan de bij dit wetsvoorstel ingevoerde verplichting maar biedt ook een grotere efficiëntie, omdat het een verplichting van de verzekeringsmaatschappij zelf doet ontstaan.

Zo'n aansprakelijkheidsverzekering dient echter vooral tot bescherming van de syndicus en niet ter bescherming van de vereniging van mede-eigenaars, die bij een fraudegeval in de kou zal blijven staan. Daarom verdient het aanbeveling om de bescherming van het individuele niveau op het collectieve niveau te verplaatsen. Kennelijk zouden er gesprekken zijn om een collectieve groepsverzekering aan te gaan, maar over de precieze dekking en inhoud daarvan bestaat onduidelijkheid.

Het is zeer de vraag of er geen efficiëntere methode zou zijn om, indien dan toch een bijkomende garantie moet worden ingevoerd, specifieke bepalingen op te nemen inzake de sector of aan de sector de mogelijkheid te bieden een gemeenschappelijk garantiefonds in te richten. Ervaringen in andere sectoren daarmee zijn positief, en vaak noodzakelijk gebleken om het vertrouwen in de beroepsgroep te herstellen. Soms gebeurde dat op basis van een wettelijke verplichting, zoals in de reissector, in andere gevallen op vrijwillige basis zoals in het notariaat.

Zo bepaalt artikel 36 van de wet van 16 februari 1994 tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling ("Reiscontractenwet"), in uitvoering van een Europese Richtlijn, dat "de reisorganisator en/of de reisbemiddelaar die partij zijn bij het contract, dienen aan te tonen dat zij over voldoende garanties beschikken, om in geval van financieel onvermogen, hun verplichtingen jegens de reizigers verder na te komen. Zij dienen ervoor te zorgen dat de reeds voldane bedragen aan de reiziger kunnen worden terugbetaald en, indien de reis reeds een aanvang heeft genomen,

été exécutée par l'arrêté royal du 25 avril 1997 portant exécution de l'article 36 de la loi sur les contrats de voyage.

L'orateur estime qu'il est possible d'y trouver l'inspiration pour élaborer une réglementation plus efficace qui rencontrera les mêmes préoccupations que la proposition de loi, à savoir améliorer la protection de l'association des copropriétaires. Le professeur Sagaert estime que les associations de syndicats elles-mêmes ont, à cet égard, également intérêt à rétablir et favoriser la confiance dans la catégorie professionnelle.

G. Exposés de M. Michel De Wolf, président, et de M. David Szafran, secrétaire général de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises

M. Michel De Wolf, président de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE), rappelle que le législateur a consacré depuis plusieurs années une bonne gestion et un bon contrôle par des professionnels de l'information financière (voir spécialement la loi du 22 juillet 1953 créant un Institut des Réviseurs d'Entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d'entreprises et la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales):

a) la préparation pour compte de tiers de ces informations, est confiée à titre principal aux comptables agréés et aux experts-comptables (et à titre accessoire aux réviseurs d'entreprises);

b) les experts-comptables, le cas échéant concurremment avec les réviseurs d'entreprises, sont investis en outre de la fonction de vérifier tous documents comptables, et d'attester certaines informations;

c) le contrôle légal des comptes, visant à donner une opinion publique quant à l'image fidèle de tous états financiers, est confié aux réviseurs d'entreprises, dont la profession est organisée et surveillée (par des autorités externes à la profession) conformément aux dispositions d'une directive européenne (2006/43).

C'est à ce titre que le mandat de commissaire ou tout mandat permanent équivalent, qui comprend la certification des comptes annuels d'un certain nombre de sociétés, d'associations sans but lucratif, d'hôpitaux, etc., relève des compétences des réviseurs d'entreprises. Il est d'ailleurs possible que ces dernières soient prochainement étendues aux communes et aux centres

moeten zij zorgen voor de repatriëring van de reiziger." Deze bepaling is uitgevoerd bij het koninklijk besluit van 25 april 1997 tot uitvoering van artikel 36 van de Reiscontractenwet.

Het lijkt de spreker dat hierin inspiratie kan worden gezocht om een efficiëntere regeling uit te werken die aan dezelfde bekommernis als het wetsvoorstel tegemoet wil komen, namelijk een betere bescherming te bieden aan de vereniging van mede-eigenaars. Het komt professor Sagaert voor dat de syndicusverenigingen hierbij zelf ook alle belang hebben om het vertrouwen in de beroepsgroep te herstellen en te bevorderen.

G. Uiteenzettingen van de heer Michel De Wolf, voorzitter, en van de heer David Szafran, secretaris-generaal van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren

De heer Michel De Wolf, voorzitter van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR), herinnert eraan dat de wetgever jaren geleden al een goed beheer en een goede controle door beroepsbeoefenaars in financiële verslaggeving wettelijk heeft verankerd (zie inzonderheid de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut van de Bedrijfsrevisoren en organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor, alsook de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen):

a) de voorbereiding van deze informatie voor rekening van derden wordt in hoofdzaak toevertrouwd aan de erkende boekhouders en de accountants (en in bijkomende orde aan de bedrijfsrevisoren);

b) bovendien zijn de accountants, in voorkomend geval samen met de bedrijfsrevisoren, belast met het nazien van alle boekhoudstukken en het attesteren van bepaalde inlichtingen;

c) de wettelijke controle van de jaarrekeningen, die een publiek oordeel over het getrouw beeld van alle financiële overzichten beoogt, wordt toevertrouwd aan de bedrijfsrevisoren, van wie het beroep wordt georganiseerd en gecontroleerd (door autoriteiten van buiten de sector), overeenkomstig de bepalingen van een Europese richtlijn (2006/43/EG).

Als dusdanig behoort het mandaat van commissaris of elk gelijkwaardig permanent mandaat dat de certificering van de jaarrekening van een bepaald aantal vennootschappen, verenigingen zonder winstoogmerk, ziekenhuizen enzovoort inhoudt, tot de bevoegdheden van de bedrijfsrevisoren. Overigens kunnen die bevoegdheden binnenkort tot de gemeenten en de

publics d'action sociale, en vertu de la directive européenne 2011/85.

L'audit de comptes relève aujourd'hui d'une démarche appliquant une méthodologie rigoureuse, qui passe notamment par une analyse préalable des risques, un examen des procédures en vigueur au sein de l'entité qui produit des informations financières (et tout particulièrement un examen de son contrôle interne), des confirmations recueillies auprès de tiers, etc. On est bien loin du simple contrôle de pièces et d'écritures comptables. Et d'ici deux ans, les réviseurs d'entreprises belges seront tenus d'appliquer pour tous les audits les normes internationales d'audit (ISA).

Soutien de la proposition de loi par l'IRE

Lors de la précédente législature, le Parlement s'est préoccupé de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, ce qui a débouché sur une loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil. Compte tenu de la précipitation qui a caractérisé la fin de la législature précédente, l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) estime cependant que le travail ne peut pas être considéré comme achevé. Selon l'IRE, une réponse semble en particulier devoir être apportée par le législateur aux accusations formulées ces derniers mois contre certains syndics professionnels.

L'Institut des Réviseurs d'Entreprises ne peut donc que se réjouir du dépôt de la proposition de loi modifiant le Code civil, relative à la copropriété (DOC 53 2129/001), et des amendements déposés par ses auteurs par la suite (DOC 53 2129/003).

Le contenu de cette proposition va, aux yeux de l'IRE, dans le sens des suggestions qu'il avait formulées à plusieurs reprises (voir notamment le Memorandum de l'IRE au Gouvernement, législature 2010-2014) et qui visent à ce que:

— la loi impose à tout syndic rémunéré de prendre la forme d'une société (à l'instar de ce qui a été fait pour les sociétés de bourse, ayant pris le relais de l'activité individuelle d'agent de change) afin de scinder clairement patrimoine privé et professionnel du syndic; et

— les comptes des sociétés de syndic soient obligatoirement contrôlés par un commissaire.

openbare centra voor maatschappelijk welzijn worden uitgebreid, op grond van de Europese Richtlijn 2011/85/EU.

De controle van de rekeningen vindt thans plaats binnen een aanpak die stoelt op een strikte methodologie, die meer bepaald wordt gekenmerkt door een voorafgaande risicoanalyse, een onderzoek van de binnen de verslaggevende entiteit geldende procedures (en in het bijzonder een onderzoek naar de interne controle van die entiteit), door van derden verkregen bevestigingen enzovoort. Het gaat dus om veel meer dan om een loutere controle van de boekhouding en de boekhoudstukken. Binnen twee jaar zullen de Belgische bedrijfsrevisoren bovendien de internationale controlestandaarden (ISA's) moeten toepassen voor alle audits.

Ondersteuning van het wetsvoorstel door het IBR

Tijdens de vorige zittingsperiode heeft het Parlement getracht de werking van mede-eigendommen te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, wat is uitgemond in de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Rekening houdend met de overhaasting die het einde van de vorige legislatuur kenmerkte, is het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) van oordeel dat dit werk niet als afgerond kan worden beschouwd. Volgens het IBR moet de wetgever een antwoord bieden op de beschuldigingen die sinds enkele maanden worden geuit tegen bepaalde beroepssyndici.

Het Instituut van de Bedrijfsrevisoren kan zich dus alleen maar verheugen over de indiening van het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, wat de mede-eigendom betreft (DOC 53 2129/001), alsook over de daaropvolgende door de indieners van het wetsvoorstel ingediende amendementen (DOC 53 2129/003).

Volgens het IBR sluit de inhoud van dit wetsvoorstel aan bij de suggesties die het herhaaldelijk heeft geformuleerd (zie meer bepaald het Memorandum van het IBR aan de regering, voor de regeerperiode 2010-2014) en die het volgende beogen:

— de wet verplicht elke bezoldigde syndicus ertoe de vorm van een vennootschap aan te nemen (naar het voorbeeld van de beursvennootschappen, die de individuele activiteit van wisselagent hebben overgenomen), teneinde het privévermogen van de syndicus duidelijk te scheiden van zijn beroepsvermogen;

— voorts moeten de rekeningen van syndicusvennootschappen verplicht door een commissaris worden gecontroleerd.

L'IRE est convaincu que l'intervention d'un réviseur d'entreprises dans le contrôle des syndic des copropriétés contribuera activement à améliorer la transparence financière dans ce secteur. Pour ce faire, il convient d'imposer que les syndicats rémunérés prennent la forme d'une société car contrôler, en vue d'attestation, un patrimoine privé est illusoire tant juridiquement que pratiquement. Par ailleurs, les problèmes majeurs sont à rechercher d'abord du côté des comptes des syndicats et pas dans ceux des copropriétés. C'est ainsi que le risque des rétrocommissions est susceptible d'être plus adéquatement traité au niveau des syndicats, que des copropriétés mêmes.

L'IRE se rallie donc à un système où:

— les comptes des syndicats soient soumis à un audit répondant aux normes les plus strictes (bientôt les normes internationales d'audit), et exercé par un réviseur d'entreprises;

— les comptes des copropriétés puissent également, dans un esprit participatif et citoyen, être soumis à une vérification par un copropriétaire même. Comme celui-ci ne pourra généralement exercer qu'une vérification sommaire, il est logique de prévoir la possibilité qu'il puisse être assisté par un professionnel, en la personne d'un expert-comptable.

L'IRE convient qu'un contrôle des copropriétés par un réviseur d'entreprises serait par contre susceptible d'engendrer des coûts disproportionnés, notamment au vu des conclusions limitées qui peuvent être tirées d'un audit d'une copropriété plutôt que de son syndic. Par contre, le coût du contrôle des syndicats demeurera assez faible pour les copropriétaires. Les coûts seraient en tout état de cause minimes au vu des enjeux. Et quand bien même, la présence d'un commissaire chez les syndicats (commissaire qui contrôle mais aussi recommande) permettra aux copropriétaires de récupérer à terme le coût de l'intervention du réviseur d'entreprises par des gains d'efficacité dans d'autres domaines (par exemple, via la systématisation et l'application rigoureuse et contrôlée, des meilleures pratiques en matière d'appels d'offres auprès des fournisseurs significatifs, comme les fournisseurs d'énergie, de nettoyage, d'entretien). La littérature scientifique démontre d'ailleurs qu'en matière d'audit externe, les coûts de surveillance (ici, les honoraires d'audit) demeurent très généralement inférieurs aux coûts d'agence (découlant des intérêts différents des propriétaires, ici les copropriétaires, et des gestionnaires, ici les syndicats) qu'ils permettent d'éviter.

Het IBR is ervan overtuigd dat het optreden van een bedrijfsrevisor bij de controle van de syndici van mede-eigendommen actief zal bijdragen tot meer financiële transparantie in deze sector. Daartoe moet van de bezoldigde syndici worden geëist dat zij de vorm van een vennootschap aannemen, aangezien het, met het oog op de attestering ervan, zowel juridisch als praktisch ondenkbaar is een privévermogen te controleren. De belangrijkste problemen betreffen overigens veeleer de rekeningen van de syndici dan die van de mede-eigendommen. Het gevaar van steekpenningen kan dan ook efficiënter worden behandeld op het niveau van de syndici dan op dat van de mede-eigendommen zelf.

Het IBR stemt dus in met een systeem waarin:

— de rekeningen van syndici worden onderworpen aan een audit die voldoet aan de strengste normen (weliswaar de internationale controlestandaarden) en die wordt uitgevoerd door een bedrijfsrevisor;

— de rekeningen van mede-eigendommen eveneens, in een geest van medewerking en burgerschap, kunnen worden onderworpen aan nazicht door een mede-eigenaar zelf. Vermits de mede-eigenaar over het algemeen slechts in beperkte mate nazicht zal kunnen uitoefenen, is het logisch te voorzien in de mogelijkheid dat hij zich laat bijstaan door een beroepsbeoefenaar, namelijk een accountant.

Het IBR erkent dat een controle op de mede-eigendommen door een bedrijfsrevisor daarentegen onevenredige kosten zou kunnen meebrengen, met name in het licht van de veeleer beperkte conclusies die uit een audit van een mede-eigendom kunnen worden getrokken in vergelijking met een controle op de syndici van die mede-eigendom. De kosten voor de controle op de syndici zullen daarentegen vrij gering zijn voor de mede-eigenaars — zelfs minstens in vergelijking met de inzet. Toch zullen de mede-eigenaars dankzij de aanwezigheid van een commissaris bij de syndici (commissaris die controleert maar ook aanbevelingen geeft) de kosten in verband met het optreden van een bedrijfsrevisor op termijn kunnen recupereren via efficiëntiewinsten op andere gebieden (bijvoorbeeld via de systematisering en een strikte en gecontroleerde toepassing van de beste praktijken inzake offerteaanvragen bij de hoofdleveranciers, zoals de energieleveranciers, de schoonmaakbedrijven en de onderhoudsfirma's). De wetenschappelijke literatuur toont trouwens aan dat, op het vlak van externe audits, de toezichtskosten (in dit geval het audithonorarium) doorgaans lager liggen dan de agentschapskosten (die voortvloeien uit de uiteenlopende belangen van de eigenaars, in dit geval de mede-eigenaars, en van de beheerders, in dit geval de syndici), die aldus kunnen worden voorkomen.

Enfin, les locataires seraient également bénéficiaires d'une telle proposition car contrairement à un système où des vérifications sont effectuées par un copropriétaire avant tout dans son propre intérêt et celui des autres copropriétaires, le contrôle révisoral entend servir les intérêts de toutes les parties prenantes, y compris les locataires. À la limite du reste, un contrôle par les seuls copropriétaires pourrait conduire à transférer des coûts revenant normalement à ceux-ci vers les locataires; le contrôle des syndicats par un réviseur d'entreprises ne comporte pas ce risque.

Il va en effet de soi que dans le cadre de l'audit d'un syndic, le réviseur d'entreprises devra examiner également la manière dont ce syndic répartit les frais entre les différents copropriétaires et les éventuels locataires, en respectant (ou non) les dispositions légales ainsi que celles des règlements qui gouvernent les copropriétés que le syndic gère. Ceci se fera certes de manière non systématique, mais par analyse des procédures et par échantillonnages, de manière à donner une assurance suffisante que le syndic, par exemple, n'encourt pas une responsabilité (qui aurait dû être provisionnée dans ses propres comptes) quant aux fautes et défauts de sa gestion des copropriétés. De plus, la proposition de loi prévoit très intelligemment que le commissaire du syndic fasse dans son rapport une mention spéciale quant au point de savoir s'il a eu ou non *"connaissance d'opérations conclues, de décisions prises et/ou de comptes d'associations de copropriétaires établis par le syndic en violation [de la section pertinente du Code civil] et/ou de l'acte de base et/ou du règlement de copropriété d'une association de copropriétaires dont il est syndic"*.

En ce qui concerne les amendements proposés, l'IRE est d'avis également que les corrections légistiques formulées sont légitimes et que l'amendement de l'art. 577-8/2 proposé, visant à ce que la mission d'assistance auprès du copropriétaire vérificateur aux comptes soit effectuée uniquement par un expert-comptable externe (et non plus par un expert-comptable externe ou par un réviseur d'entreprises), est justifié.

En effet, comme mentionné en introduction, cette précision est conforme à l'architecture d'organisation des professions du chiffre par le législateur. Elle peut en particulier se revendiquer de la mise en oeuvre de cette architecture par le Code des sociétés. Celui-ci prévoit l'intervention d'un réviseur d'entreprises pour les missions de contrôle, alors que les missions d'assistance

Ten slotte zouden de huurders eveneens belang hebben bij een dergelijke regeling, aangezien de controle door een bedrijfsrevisor ertoe strekt de belangen van alle belanghebbenden, met inbegrip van de huurders, te dienen, in tegenstelling tot een systeem waarbij een mede-eigenaar de verificaties vooral in zijn eigen belang en in het belang van de andere mede-eigenaars verricht. Indien de controle bovendien uitsluitend door de mede-eigenaars wordt uitgeoefend, kunnen de hen normaliter aangerekende kosten worden afgewenteld op de huurders; indien de controle van de syndici door een bedrijfsrevisor wordt uitgeoefend, bestaat dat risico niet.

Het spreekt immers vanzelf dat de bedrijfsrevisor, bij de audit van een syndicus, eveneens zal moeten nagaan hoe die syndicus de kosten tussen de verschillende mede-eigenaars en de eventuele huurders verdeelt en in welke mate de wetsbepalingen en de bepalingen van de reglementen van de mede-eigendommen die door de syndicus worden beheerd, al dan niet in acht worden genomen. Zulks gebeurt evenwel niet systematisch, maar op basis van een analyse van de procedures en via steekproeven, om voldoende zekerheid te geven dat de syndicus, bijvoorbeeld, geen aansprakelijkheid (waarvoor in zijn eigen rekeningen voorzieningen hadden moeten worden aangelegd) oploopt ten aanzien van tekortkomingen of gebreken in zijn beheer van de mede-eigendommen. Daarbij voorziet het wetsvoorstel er volkomen terecht in dat de commissaris van de syndicus in zijn verslag moet vermelden of hij al dan niet kennis heeft gehad van *"overeengekomen verrichtingen, genomen beslissingen en/of van rekeningen van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus in schending van [de relevante afdeling van het Burgerlijk Wetboek] en/of van de basisakte en/of van het reglement van mede-eigendom van een vereniging van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is"*.

Aangaande de voorgestelde amendementen is het IBR voorts van mening dat de geformuleerde wetgevingstechnische verbeteringen gegrond zijn en dat terecht een amendement wordt ingediend met betrekking tot het voorgestelde artikel 577-8/2, met de bedoeling dat de opdracht van bijstand aan de mede-eigenaarverificateur van de rekeningen alleen wordt uitgevoerd door een externe accountant (en niet langer door een externe accountant of een bedrijfsrevisor).

Zoals al in de inleiding werd vermeld, stemt die verduidelijking overeen met de door de wetgever vastgelegde organisatiestructuur van de cijferberoepen. Als grond voor die verduidelijking kan in het bijzonder worden verwezen naar de tenuitvoerlegging van die structuur door het Wetboek van vennootschappen. Dat Wetboek bepaalt dat een bedrijfsrevisor de controleopdrachten

sont réservées aux experts-comptables externes (voir p. ex. les art. 166 et 194 C. soc.).

En ce qui concerne les objections d'ordre juridique quant à l'obligation qui serait faite à un syndic professionnel d'adopter la forme sociétaire, il convient de rappeler qu'une obligation similaire a déjà été imposée à d'autres professions (banquiers, agents de change...). En outre, le législateur peut parfaitement la justifier au regard des règles constitutionnelles ou autres d'égalité, de non-discrimination et de liberté du commerce, en soulignant qu'il s'agit là d'assurer, dans l'intérêt général, la transparence financière des syndics, ce qui ne peut pas être imposé à une personne physique.

En ce qui concerne la charge disproportionnée que représenterait le passage en société et/ou le contrôle de leurs comptes pour les "petits" syndics, on pourrait imaginer que l'une et/ou l'autre de ces obligations ne soient imposées que progressivement, en exemptant les petits syndics (ceux qui gèrent par exemple moins de 100, 200 ou 300 lots). La loi pourrait en particulier prévoir que les obligations d'exercice en société et de contrôle des comptes par un commissaire ne s'appliquent pas aux syndics qui gèrent moins de X lots, tout en laissant au Roi, au vu des évolutions qui seraient constatées (y compris en termes de problèmes subis par les copropriétaires et/ou les locataires), d'abaisser ce seuil, le cas échéant jusqu'à deux lots. Une application progressive ou différenciée d'une nouvelle législation, tenant compte des caractéristiques particulières de certains sujets de droit, répond au principe constitutionnel de proportionnalité, et ne rencontre donc pas en principe d'objection de la Cour constitutionnelle.

M. David Szafran, secrétaire général de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, ajoute qu'il appartient aux parlementaires d'évaluer le rapport coût/bénéfice d'une intervention et d'un contrôle par un réviseur d'entreprises. Le coût du contrôle est-il compensé par les gains réalisés en faveur de la copropriété?

Ainsi, si les ristournes commerciales accordées par des fournisseurs bénéficient à l'ensemble des copropriétaires, alors on peut dire que le bénéfice d'un contrôle est supérieur à son coût.

uitvoert, terwijl de bijstandsoopdrachten voorbehouden zijn aan de externe accountants (zie bijvoorbeeld artike-len 166 en 194 van het Wetboek van vennootschappen).

Betreffende de juridische bezwaren tegen de verplichting die een beroepssyndicus zou worden opgelegd om de vorm van een vennootschap aan te nemen, dient er in herinnering te worden gebracht dat een soortgelijke verplichting reeds werd opgelegd aan andere beroepen (bankiers, wisselagenten, enz.). Bovendien kan de wetgever deze verplichting volkomen rechtvaardigen in het licht van de grondwettelijke bepalingen of andere bepalingen van gelijkheid, niet-discriminatie en vrijheid van handel, door te benadrukken dat dit is om ervoor te zorgen dat, in het algemeen belang, de financiële transparantie van de syndici wordt verzekerd, hetgeen niet kan worden opgelegd aan een natuurlijke persoon.

Betreffende de onevenredige last die de overgang naar een vennootschap en/of de controle van hun rekeningen voor de "kleine" syndici zou kunnen vormen, is het denkbaar dat één of beide van deze verplichtingen slechts geleidelijk worden opgelegd en dat een uitzondering wordt gemaakt voor de kleine syndici (deze die bijvoorbeeld minder dan 100, 200 of 300 kavels beheeren). De wetgeving zou in het bijzonder kunnen voorschrijven dat de verplichtingen van uitoefening in een vennootschap en de controle van de rekeningen door een commissaris niet van toepassing zijn op de syndici die minder dan X kavels beheeren, terwijl aan de Koning wordt overgelaten om, in het licht van de evolutie die zou worden vastgesteld (met inbegrip van de problemen ondervonden door de mede-eigenaars en/of huurders), deze drempel te verlagen, in voorkomend geval tot twee kavels. Een geleidelijke of gedifferentieerde toepassing van een nieuwe wetgeving, met inachtneming van de bijzondere kenmerken van bepaalde rechtsonderhorigen, beantwoordt aan het grondwettelijk evenredigheidsbeginsel, en vormt dus in principe geen bezwaar voor het Grondwettelijk Hof.

De heer David Szafran, secretaris-generaal van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, voegt daaraan toe dat het de parlementsleden toekomt om een kosten-batenanalyse te maken van de interventie en de controle door een bedrijfsrevisor. Wordt de kostprijs van de controle gecompenseerd door de winst voor de mede-eigendom?

Als bijvoorbeeld de door de leveranciers toegekende handelskortingen de hele mede-eigendom ten goede komen, kan worden gesteld dat de controle meer opbrengt dan kost.

M. Szafran rappelle que les méthodes modernes d'audit sont basées sur une approche par les risques. Sur la base d'une évaluation du contrôle interne de la société auditée, le réviseur d'entreprises effectue un certain nombre de contrôles en effectuant entre autres des coups de sonde (échantillonnages).

Les normes d'audit prévoient en outre la "confirmation par des tiers" selon laquelle le réviseur d'entreprises va vérifier les informations directement auprès de certains partenaires de l'entité auditée (banques, avocats, etc.).

Que peut faire un réviseur d'entreprises en cas de fraude? À cet égard, il existe également des normes et des méthodes d'audit pour compléter le cadre légal. Le réviseur d'entreprises doit d'abord donner la possibilité aux administrateurs de mettre un terme à la fraude, par exemple en matière de ristournes. Si la fraude n'existe plus et ses conséquences pour le passé dûment intégrées dans les comptes annuels, le réviseur peut alors rédiger un rapport sans réserve.

À l'inverse, si les corrections ne sont pas apportées, le réviseur d'entreprises a l'obligation de le renseigner dans son rapport qui est déposé à la Centrale des bilans avec les comptes du syndic. On pourrait imaginer, comme l'a indiqué le président d'IRE, de prévoir un tel contrôle pour les grands syndics qui gèrent un certain nombre de lots.

II. — ÉCHANGE DE VUES

A. Questions et observations des membres

Madame Sonja Becq (CD&V) souhaiterait connaître les réactions qu'inspire aux autres invités la proposition du professeur Sagaert d'effectuer une comparaison avec les autres organisations professionnelles qui ont une assurance collective obligatoire.

Madame Linda Musin (PS) prend note du souhait exprimé par les invités que l'on attende de connaître les effets de l'application pratique de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion avant de légiférer à nouveau.

Elle se félicite également que le Parlement ait récemment adopté le projet de loi organisant la profession d'agent immobilier (DOC 53 2517/005). Toutefois, s'il est vrai que tous les moyens nécessaires pour lutter contre les pratiques frauduleuses de certains syndics sont déjà disponibles, il faut se demander pourquoi

De heer Szafran herinnert eraan dat de moderne audittechnieken gebaseerd zijn op een risicoaanpak. Op basis van een evaluatie van de interne controle van de doorgelichte vennootschap voert de bedrijfsrevisor een aantal controles uit aan de hand van onder andere peilingen (steekproeven).

Bovendien voorzien de auditnormen de "bevestiging door derden", waarbij de bedrijfsrevisor de inlichtingen rechtstreeks bij bepaalde partners van de gecontroleerde entiteit (banken, advocaten, enz.) zal verifiëren.

Wat kan een bedrijfsrevisor doen bij fraude? Ook hier rond bestaan er specifieke normen en audittechnieken om het wettelijke kader aan te vullen. De bedrijfsrevisor moet de bestuurders eerst de kans geven een einde te maken aan de fraude, bijvoorbeeld door de kortingen transparant te maken door ze in de jaarrekening te vermelden. Wanneer aan de fraude een einde is gemaakt en de jaarrekeningen naar behoren zijn aangepast, kan de bedrijfsrevisor een verslag opstellen zonder voorbehoud.

Indien daarentegen geen bijsturingen hebben plaatsgevonden, is de bedrijfsrevisor verplicht dat te vermelden in zijn verslag, dat hij samen met de rekeningen van de syndicus indient bij de Balanscentrale. Naar Frans voorbeeld zou bijvoorbeeld, zoals vermeld door de voorzitter van het IBR, kunnen worden voorzien in een dergelijke controle voor de grote syndici, die een bepaald aantal kavels beheren.

II. — GEDACHTEWISSELING

A. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Sonja Becq (CD&V) had graag de reacties gehoord van de andere genodigden op het voorstel van professor Sagaert om de vergelijking te maken met de andere beroepsorganisaties waar gewerkt wordt met een verplichte collectieve verzekering.

Mevrouw Linda Musin (PS) neemt nota van de wens van de genodigden om de toepassing in de praktijk van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, af te wachten alvorens opnieuw wetgevend op te treden.

Zij is ook tevreden over de onlangs door het Parlement aangenomen wet houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (DOC 53 2517/005). Wanneer evenwel gesteld wordt dat alle middelen voorhanden zijn om frauduleuze praktijken van sommige syndici tegen te gaan, moet toch de vraag gesteld worden waarom er

autant de scandales concernant la gestion financière de certaines copropriétés ont éclaté depuis l'adoption de la loi du 2 juin 2010.

Les auteurs de la proposition de loi à l'examen souhaitent dès lors agir de façon préventive en imposant quelques règles, notamment en faveur d'un contrôle plus poussé des comptes et d'une meilleure information des copropriétaires sur tous les aspects financiers de la copropriété.

Il va de soi que l'objectif n'est pas que l'adoption de la proposition de loi à l'examen soit une source de nouveaux problèmes. Elle tiendra dès lors compte des observations pertinentes des invités, notamment en ce qui concerne les frais que la proposition de loi à l'examen pourrait entraîner et la situation des syndicats des petites copropriétés.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) constate, d'une part, que les invités demandent de laisser le temps à la nouvelle loi sur les agents immobiliers ainsi qu'à l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires de produire leurs effets, et, d'autre part, elle observe qu'un certain nombre de grands dossiers de fraude relatifs à la mauvaise gestion financière de copropriétés par des syndicats sont pendants.

Quand une fraude est constatée, il faut réagir de façon pertinente. Il ressort de l'exposé de M. Hamal que le parquet ne donne pas de suite à ces dossiers de fraude. Est-on en présence d'un problème structurel en matière de politique criminelle? De combien de dossiers parle-t-on? Le nombre de dossiers justifie-t-il la désignation d'un magistrat de référence?

Y a-t-il un lien entre, d'une part, le phénomène — fréquent — de la fraude, et, d'autre part, le fait d'opérer ou non sous la forme d'une société?

Enfin, l'intervenante voudrait savoir si les membres affiliés à la CIB ont dû souscrire une assurance obligatoire en responsabilité professionnelle. Cette assurance couvre-t-elle les malversations financières commises par les syndicats? Le paiement des primes fait-il l'objet d'un suivi?

Un fonds de garantie supplémentaire est-il nécessaire?

Mme Sarah Smeyers (N-VA) a pris note des réflexions critiques formulées par les invités à l'égard de la proposition de loi n° 2129/1. La principale conclusion est que le moment n'est pas encore venu d'envisager une nouvelle modification législative.

sinds de wet van 2 juni 2010 dan nog zoveel schandalen zijn losgebarsten in verband met het financieel beheer van sommige mede-eigendommen.

De indieners wensen dan ook met dit wetsvoorstel preventief te werken door enkele regels op te leggen, onder meer een doorgedreven controle van de rekeningen en een betere voorlichting van de mede-eigenaars over de financiële aspecten van de mede-eigendom.

Het is vanzelfsprekend niet de bedoeling dat de aanneming van dit wetsvoorstel aanleiding zou geven tot nieuwe problemen. Zij zal dan ook rekening houden met de relevante opmerkingen van de genodigden onder meer met betrekking tot de kosten waartoe dit wetsvoorstel aanleiding kan geven en de situatie van de syndici van kleine mede-eigendommen.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) stelt enerzijds vast dat de genodigden vragen om de nieuwe makelaarswet en het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, eerst in de praktijk zijn effecten te laten ressorteren. Anderzijds merkt zij op dat er een aantal grote fraudedossiers in verband met het financieel wanbeheer van mede-eigendommen door syndici hangende zijn.

Wanneer fraude wordt vastgesteld, moet pertinent gereageerd worden. Uit het betoog van de heer Hamal blijkt dat het parket geen gevolg geeft aan deze fraudedossiers. Betreft het hier een structureel probleem in het strafrechtelijk beleid? Over hoeveel dossiers gaat het? Verantwoord het aantal dossiers de aanstelling van een referentiemagistraat?

Is er een verband tussen het vaak voorkomend fenomeen van fraude enerzijds, en het al dan niet operen onder de vorm van een vennootschap anderzijds.

Tot slot wenst het lid te vernemen of de aangesloten leden bij het CIB een verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering moeten afsluiten? Dekt deze verzekering de malversaties van gelden door de syndici? Wordt de betaling van de premies opgevolgd?

Is er nood aan een bijkomend garantiefonds?

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) heeft nota genomen van de door de genodigden geformuleerde kritische bedenkingen over het wetsvoorstel nr. 2129/1. De voornaamste conclusie is dat de tijd nog niet rijp is om al een nieuwe wetswijziging aan te brengen.

Eu égard au nombre croissant de copropriétés, il est important de prêter attention à la pertinence sociale et aux conséquences de la proposition de loi. Celle-ci génère en effet des coûts directs considérables (paiement d'un réviseur, modification des statuts, transformation en société) pour les personnes concernées.

Mme Zoë Genot (Ecolo-Groen) constate que la désignation d'un réviseur entraînera des frais considérables. Ce coût peut-il être budgétisé? Combien coûte une transformation en société?

L'intervenante aimerait savoir en particulier si l'IPI a déjà souscrit une assurance professionnelle générale. Quelles démarches l'IPI a-t-il entreprises dans le but d'identifier effectivement les syndics malhonnêtes?

B. Réponses et répliques

M. Yves Van Ermen, représentant de l'Institut professionnel des agents immobiliers, répond que Mme Sabine Laruelle, ministre des Classes moyennes, des PME, des Indépendants et de l'Agriculture, a confirmé qu'en 2013, l'IPI pourra recruter deux membres de personnel supplémentaires à temps plein, qui seront uniquement chargés de la recherche de syndics indélégats. Ces personnes pourront se faire assister par des experts.

L'orateur fait observer qu'au vu de la nouvelle modification de loi, en cas de plainte de copropriétaires au sujet d'un syndic indélicat, l'IPI pourra vérifier non seulement la situation de la copropriété concernée, mais aussi celle des autres copropriétés relevant du syndic concerné.

Il faut avoir à l'esprit que la majeure partie des syndics poursuivis sont plus incompetents qu'indélicats. Pour l'IPI, le fait que les syndics doivent suivre des formations permanentes pour rester inscrits au tableau des syndics pouvant exercer la profession constitue un moyen de veiller à la qualité de la profession. À l'avenir, l'IPI pourra également obliger les syndics ayant fait l'objet d'une sanction disciplinaire à suivre une formation.

L'IPI ne peut qu'avertir les copropriétaires des copropriétés gérées par un syndic indélicat. L'IPI ne peut intervenir à l'encontre de syndics indélicats dans le cadre de l'exercice illégal de la profession que s'il s'avère qu'ils continuent à exercer la profession.

Gelet op het stijgend aantal mede-eigendommen moet aandacht besteed worden aan de maatschappelijke relevantie en de gevolgen van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel brengt immers aanzienlijke directe kosten (betaling van een revisor, een wijziging van de statuten, de omvorming tot een vennootschap) met zich mee voor de betrokkenen.

Mevrouw Zoë Genot (Ecolo-Groen) stelt vast dat de aanstelling van een revisor aanzienlijke kosten met zich zal meebrengen. Kan deze kost begroot worden? Wat is het prijskaartje verbonden aan de omvorming tot een vennootschap?

In het bijzonder wenst het lid te vernemen of het BIV al een algemene beroepsverzekering heeft afgesloten? Welke stappen heeft het BIV ondernomen om oneerlijke syndici daadwerkelijk op te sporen?

B. Antwoorden en replieken

De heer Yves Van Ermen, vertegenwoordiger van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, antwoordt dat voor 2013 mevrouw Sabine Laruelle, minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw, heeft bevestigd dat het BIV kan overgaan tot de aanwerving van twee bijkomende voltijdse personeelsleden die uitsluitend belast zullen worden met de opsporing van oneerlijke syndici. Deze personen zullen zich kunnen laten bijstaan door deskundigen.

De spreker wijst erop dat gelet op de nieuwe wetswijziging het BIV bij een klacht van mede-eigenaars over een oneerlijke syndicus niet alleen de toestand van de betrokken mede-eigendom zal kunnen nagaan maar ook van de andere mede-eigendommen waar de betrokken syndicus werkzaam is.

Men moet er zich bewust van zijn dat het grootste deel van de vervolgte syndici eerder onbekwaam dan oneerlijk zijn. Het feit dat syndici permanente opleidingen moeten volgen teneinde ingeschreven te blijven op het tableau van syndici die het beroep mogen uitoefenen, is voor het BIV een middel om te waken over de kwaliteit van het beroep. Naar de toekomst toe zal het BIV ook de syndici die een tuchtrechtelijke sanctie hebben opgelopen, kunnen verplichten om een opleiding te volgen.

Het BIV kan de mede-eigenaars van de mede-eigendommen die door een oneerlijke syndicus beheerd worden wel alleen maar verwittigen. Het BIV kan tegen oneerlijke syndici in het kader van een onwettige uitoefening van het beroep alleen optreden indien zou blijken dat zij het beroep blijven uitoefenen.

La ministre Laruelle a insisté afin qu'une assurance générale soit incluse dans les cotisations dues à l'IPI. Pour 2013, le conseil national de l'IPI doit certes encore approuver le budget, mais ce point ne pourra pas encore être réglé. La ministre a toutefois assuré qu'elle marquerait son accord sur une augmentation des cotisations pour 2014 afin qu'une assurance puisse être constituée.

L'orateur souligne qu'au cours des deux dernières années, l'IPI a radié 300 membres parce que ceux-ci n'étaient pas couverts par une assurance en responsabilité civile professionnelle.

Il indique que la nouvelle loi sur les courtiers permettra à l'IPI d'agir comme en référé.

Enfin, l'orateur fait observer que, conformément à la loi du 2 juin 2010, les données des syndicats doivent être reprises dans la Banque-carrefour des entreprises. À l'heure actuelle, l'arrêté royal requis n'est toujours pas pris. L'orateur regrette dès lors que cet instrument important qui doit permettre à l'IPI de mieux exercer sa fonction de contrôle, ne soit pas encore disponible.

M. Olivier Hamal, représentant du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, confirme que l'introduction d'une assurance collective contre les pratiques déloyales au niveau de l'IPI serait une solution. L'IPI peut choisir de fonctionner avec un fonds, comme le notariat, ou avec une assurance, comme les avocats francophones. L'orateur a compris que l'IPI opterait pour une assurance. On examinerait également la possibilité d'une couverture temporaire pour la période allant jusqu'à fin 2013. M. Hamal se réjouit de ces nouvelles.

Il indique en outre que des syndicats n'ayant pas payé leurs primes d'assurance sont impliqués dans de nombreux dossiers de fraude, ce qui exclut toute intervention des compagnies d'assurance. Il est dès lors important que l'on réagisse rapidement dans ce dossier.

L'orateur confirme qu'il ne s'agit pas là de centaines de syndicats malhonnêtes, mais il ne faut pas perdre de vue qu'un seul syndic gère souvent plusieurs copropriétés, ce qui peut faire rapidement grimper le montant du préjudice.

S'agissant de la politique des poursuites, il fait remarquer que dix courriers relatifs à un dossier de fraude problématique concernant un syndic et envoyés au procureur du Roi de Nivelles, sont restés jusqu'ici sans réponse.

Minister Laruelle heeft er op aangedrongen dat in de aan het BIV verschuldigde bijdragen ook een algemene verzekering wordt begrepen. Voor 2013 moet de nationale raad van het BIV weliswaar nog de begroting goedkeuren maar dit punt zal nog niet geregeld kunnen worden. De minister heeft evenwel verzekerd dat zij voor 2014 zal instemmen met de verhoging van de bijdragen opdat een verzekering kan worden uitgebouwd.

De spreker wijst erop dat tijdens de laatste twee jaar het BIV 300 leden heeft geschrapt omdat zij niet gedekt waren door een professionele burgerlijke-aansprakelijkheidsverzekering.

Hij stipt aan dat de nieuwe makelaarswet het BIV zal toelaten om te werken zoals in kortgeding.

Tot slot merkt de spreker op dat overeenkomstig de wet van 2 juni 2010, de gegevens van de syndici moeten worden opgenomen in de Kruispuntbank van ondernemingen. Vandaag is het vereiste koninklijk besluit nog altijd niet voorhanden. De spreker betreurt dan ook dat dit belangrijk middel, dat het BIV moet toelaten om zijn controlefunctie beter te kunnen uitoefenen, nog niet in voege is.

De heer Olivier Hamal, vertegenwoordiger van het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat, beaamt dat een collectieve verzekering tegen oneerlijke praktijken op het niveau van het BIV uitkomst zou bieden. Het BIV kan kiezen om hierbij te werken met een fonds zoals het notariaat of met een verzekering zoals de Franstalige advocaten. De spreker heeft begrepen dat het BIV zou kiezen voor een verzekering. Er zou ook gekeken worden naar de mogelijkheid van een tussentijdse dekking voor de periode tot eind 2013. Deze mededelingen verheugen de spreker.

Hij werpt voorts op dat in vele fraudedossiers syndici betrokken zijn die hun verzekeringspremies niet betaald hebben waardoor een tussenkomst van de verzekeringsmaatschappijen uitgesloten is. Het is dan ook belangrijk dat in deze snel wordt gereageerd.

De spreker beaamt dat het hier weliswaar niet gaat over honderden oneerlijke syndici maar dat niet vergeten mag worden dat een enkele syndicus vaak verscheidene mede-eigendommen beheert waardoor de schade al snel kan oplopen.

Wat het vervolgingsbeleid betreft, merkt hij op dat tien brieven over een problematisch fraudedossier betreffende een syndicus gericht aan de procureur des Konings van Nijvel tot op vandaag onbeantwoord zijn gebleven.

Par ailleurs, le dossier Maerevoet a été classé sans suite après des années de procédure, le parquet estimant finalement que le dossier n'était pas assez "sexy".

Le Collège des procureurs généraux a également été saisi par le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires. L'orateur peut comprendre que de tels dossiers ne sont pas une priorité pour le Collège, mais il plaide pour que le ministre de la Justice désigne un magistrat de référence dans chaque parquet. Il souligne avec insistance l'importance d'une intervention rapide du parquet dans de tels dossiers de fraude.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) souligne qu'en ce qui concerne le barreau, l'OVb, le groupe professionnel, contracte une assurance groupe dont les primes sont facturées aux membres du barreau. Il y a donc une certitude qu'il existe une couverture par une assurance. Quelle est la situation pour les syndicats?

M. Jan Jassogne, représentant de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) Flandre, répond que, conformément à la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété, le coût de l'assurance obligatoire responsabilité professionnelle des syndicats non professionnels est supporté par l'association des copropriétaires. Il n'existe cependant aucun contrôle en la matière. Les syndicats professionnels affiliés à l'IPI sont également obligés de contracter une assurance responsabilité professionnelle. L'IPI effectue un contrôle en demandant la preuve de l'assurance. Cette assurance doit également répondre aux normes déontologiques. L'orateur souligne que, le cas échéant, une compagnie d'assurances signifie la résiliation de l'assurance non seulement à l'assuré, mais aussi à l'IPI. L'IPI peut vérifier auprès du courtier ou du syndic si une nouvelle assurance a déjà été contractée. Ainsi, au cours des deux dernières années, des centaines de courtiers ont été rayés du tableau.

Les courtiers et syndicats affiliés à l'IPI doivent avoir tant une assurance responsabilité professionnelle qu'une assurance garantie financière.

La situation des syndicats non professionnels est cependant différente, étant donné qu'ils ne doivent pas contracter d'assurance garantie financière. Il se recommande dès lors de prévoir qu'une assurance garantie financière doit être souscrite pour la copropriété.

Enfin, il souligne que, dès qu'ils constatent des malversations de la part du syndic, les copropriétaires peuvent s'adresser au juge de paix. Le juge de paix peut ainsi réagir rapidement et au moins désigner un syndic adjoint.

Voorts werd het dossier Maerevoet na jaren uiteindelijk geseponeerd omdat het parket van oordeel was dat het dossier niet "sexy" genoeg was.

Het College van procureurs-generaal werd eveneens door het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaars Syndicaat aangesproken. De spreker kan begrijpen dat dergelijke dossiers voor het College geen prioriteit zijn maar hij pleit ervoor dat de minister van Justitie in elk parket een referentiemagistraat zou aanwijzen. Hij benadrukt met klem het belang van een snel optreden van het parket in dergelijke fraudedossiers.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) stipt aan dat in de advocatuur de OVb, de beroepsgroep, een groepsverzekering afsluit waarbij de premies worden doorgerekend aan de leden van de balie. Er is dus zekerheid dat er een dekking is door een verzekering. Wat is de situatie bij de syndici?

De heer Jan Jassogne, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) Vlaanderen, antwoordt dat de kosten voor de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de niet-professionele syndicus, overeenkomstig de wet van 2 juni 2010 betreffende de mede-eigendom, gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars. Er bestaat hier evenwel geen controle op. De professionele syndici die aangesloten zijn bij het BIV zijn eveneens verplicht een verzekering beroepsaansprakelijkheid af te sluiten. Het BIV controleert dit door het bewijs van de verzekering op te vragen. Deze verzekering dient voorts te beantwoorden aan de deontologische normen. De spreker benadrukt dat een verzekeringsmaatschappij, in voorkomend geval, de opzeg van de verzekering niet alleen betekent aan de verzekerde maar ook aan het BIV. Het BIV kan bij de makelaar of de syndicus nagaan of er al een nieuwe verzekering werd afgesloten. Zo zijn er de voorbije twee jaar, honderden makelaars geschrapt van het tableau.

De bij het BIV ingeschreven makelaars en syndici moeten én een beroepsaansprakelijkheidsverzekering hebben én een verzekering financiële waarborg.

De situatie van de niet-professionele syndici is evenwel anders aangezien zij geen verzekering financiële waarborg moeten afsluiten. Het ware daarom raadzaam te bepalen dat voor de mede-eigendom een verzekering financiële waarborg dient te worden afgesloten.

Tot slot stipt hij aan dat de mede-eigenaars van zodra zij malversaties van de syndicus vaststellen, zich kunnen wenden tot de vrederechter. De vrederechter kan aldus snel reageren en minstens een toegevoegde syndicus aanstellen.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) souligne que cela n'empêche pas un syndic malhonnête de poursuivre ses pratiques ailleurs.

M. Jan Jassogne, représentant de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB) Flandre, répond que l'enregistrement des données des syndics dans la Banque carrefour des entreprises permettra de résoudre ce problème. Il ne reste plus qu'à attendre l'arrêt royal.

Selon *M. Vincent Sagaert, professeur à la KULeuven*, il s'indique, dans cette problématique, d'établir une différence fondamentale entre, d'une part, la prévention, et, d'autre part, les remèdes. Il souligne qu'en fait, le contrôle des réviseurs d'entreprise, l'intervention de l'IPI et la sanction déontologique interviennent trop tard.

C'est pourquoi il importe d'accorder d'autant plus d'attention au niveau préventif. À cet égard, l'orateur constate qu'après des années de débat, l'idée d'une assurance collective va enfin se concrétiser. Il cite l'exemple des notaires qui recourent à un fonds commun de garantie. C'est la seule manière de pouvoir intervenir rapidement en cas de malversations. Lorsqu'il s'avère qu'un notaire a moins de fonds de tiers sur son compte de tiers que le solde de ses engagements à l'égard de sa clientèle, le fonds intervient à la première demande. Ce n'est pas encore le cas pour les syndics et d'autres groupes professionnels. Pour la crédibilité de la profession de syndic, il s'indiquerait de prévoir une garantie collective.

M. Michel De Wolf, président de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, considère également qu'il y a lieu d'établir une distinction entre, d'une part, la prévention et, d'autre part, les remèdes. Contrairement à l'orateur précédent, il estime toutefois que les réviseurs d'entreprises interviennent au niveau de la prévention. À titre d'exemple, il souligne qu'à côté du fonds de garantie du notariat et en parallèle nécessaire, un contrôle de la comptabilité des études notariales a été mise en place. Ce contrôle est d'ordre préventif. Les réviseurs d'entreprises s'efforcent en effet en premier lieu de continuer à réduire les risques.

En ce qui concerne le coût du recours à des réviseurs d'entreprises, l'orateur fait observer que cette question pourrait faire l'objet d'une étude par une instance indépendante. Il est toutefois convaincu que ce coût est nettement inférieur au préjudice généralement subi en cas de problème ainsi qu'aux gains d'efficacité pour

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) stipt aan dat dit een oneerlijke syndicus niet belet om elders zijn praktijken voort te zetten.

De heer Jan Jassogne, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) Vlaanderen, antwoordt dat het opnemen van de gegevens van de syndici in de Kruispuntbank van ondernemingen hier uitkomst zal bieden. Het is alleen nog wachten op het koninklijk besluit.

Volgens de heer Vincent Sagaert, professor aan de KULeuven, is het aangewezen om in deze problematiek een fundamenteel onderscheid te maken tussen preventie enerzijds en remedies anderzijds. Hij wijst erop dat de controle van de bedrijfsrevisoren, het ingrijpen van het BIV en de deontologische sanctionering, eigenlijk te laat plaatsvinden.

Het is daarom belangrijk om des te meer aandacht te hebben voor het preventieve niveau en daar stelt het lid vast dat het voornemen van een collectieve verzekering, na jaren van debat, zich eindelijk zal concretiseren. Hij haalt in deze het voorbeeld aan van de notarissen die werken met een gemeenschappelijk waarborgfonds. Het is de enige manier om bij malversaties snel te kunnen optreden. Wanneer blijkt dat een notaris minder derden-gelden op zijn derdenrekening heeft dan het saldi van de verbintenissen die hij heeft tegenover zijn cliënteel, wordt bij het eerste verzoek daartoe uitbetaald. Dit is nog niet geval bij syndici en andere beroepsgroepen. Het zou aangewezen zijn voor de geloofwaardigheid van het beroep van syndicus dat wordt voorzien in een collectieve waarborg.

De heer Michel De Wolf, voorzitter van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vindt eveneens dat een onderscheid dient te worden gemaakt tussen preventie enerzijds en remedies anderzijds. In tegenstelling tot de vorige spreker is hij evenwel van oordeel dat de bedrijfsrevisoren op het niveau van de preventie optreden. Bij wijze van voorbeeld onderstreept hij dat naast het garantiefonds van het notariaat en in noodzakelijke parallel daarmee, een controle van de boekhouding van de notariële kantoren werd ingesteld. Deze controle is van preventieve aard. Het IBR streeft immers in de eerste plaats naar de vermindering van de risico's.

Wat het kostenplaatje van de inschakeling van bedrijfsrevisoren betreft, merkt de spreker op dat dit voorwerp zou kunnen uitmaken van een studie door een onafhankelijke instantie. Hij is er evenwel van overtuigd dat de kosten aanzienlijk lager zijn dan de schade die doorgaans geleden wordt wanneer het fout loopt, alsook

les copropriétaires et les locataires générés par le rôle préventif du réviseur d'entreprises.

En outre, il fait observer que les réviseurs d'entreprises doivent également être assurés et qu'aucun problème ne s'est posé à cet égard ces dix dernières années.

L'orateur souligne en outre que le niveau d'assurance obligatoire d'un réviseur d'entreprises est de minimum 3 millions d'euros par sinistre.

L'Institut des Réviseurs d'Entreprises est disposé à s'inscrire clairement dans une politique axée sur la prévention des risques.

M. Vincent Similon, représentant de la Confédération des Immobiliers (CIB) "Wallonie-Bruxelles", fait observer que la question centrale en la matière reste de savoir qui devra finalement supporter les coûts. Il souligne que le recours à un réviseur d'entreprises reste onéreux.

Le rapporteur,

Sonja
BECQ

La présidente,

Kristien
VAN VAERENBERGH

dan de efficiëntiewinsten voor de mede-eigenaars en huurders opgeleverd door de preventieve rol van de bedrijfsrevisor.

Voorts merkt hij op dat de bedrijfsrevisoren zich eveneens moeten verzekeren en dat de laatste tien jaar zich hieromtrent geen problemen hebben voorgedaan.

De spreker wijst er voorts op dat het verplichte verzekeringsniveau van een bedrijfsrevisor minimum 3 miljoen euro per schadegeval bedraagt.

Het Instituut van de Bedrijfsrevisoren is bereid om zich duidelijk in te schrijven in een beleid dat gericht is op de preventie van risico's.

De heer Vincent Similon, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) "Wallonie-Bruxelles" merkt op dat de centrale vraag in deze blijft wie uiteindelijk de kosten zal moeten dragen. Hij wijst erop dat het inschakelen van een bedrijfsrevisor niet goedkoop is.

De rapporteur,

Sonja
BECQ

De voorzitter,

Kristien
VAN VAERENBERGH