



votre syndic

GÉRANT DE VOTRE IMMEUBLE

RÔLE, RESPONSABILITÉS ET BONNES PRATIQUES

Avant-propos

Tout copropriétaire connaît son syndic.
Logique: vous le/la voyez au moins une fois par an lors de l'assemblée générale de votre Association des Copropriétaires (ACP).

Pourtant, de nombreux copropriétaires n'ont pas la moindre idée de ce que le syndic de leur immeuble fait exactement, et encore moins du champ de compétences de ce gestionnaire. En pratique, votre syndic assure une gestion professionnelle uniquement des parties communes de votre immeuble, pas des parties privatives. Votre appartement, votre propriété, relève donc de votre responsabilité. Cette frontière entre parties communes et privatives d'un immeuble n'est malheureusement pas toujours claire pour tout le monde. Cela peut générer des malentendus, voire du ressentiment, ce qui est très regrettable.

La vie en copropriété est strictement réglementée, et c'est une bonne chose. Toutefois, les législations et les normes entourant la gestion de la copropriété sont très vastes et complexes, sans compter qu'elles sont en constante évolution. Partant de ce constat, nous avons élaboré ce guide qui se veut clair, concis et pratique. Conservez-le précieusement, vous en aurez très certainement besoin un jour !

Bonne lecture !

Table des matières

1. Qu'est-ce qu'un syndic ?
2. Vivre en appartement ou comment cohabiter ?
3. Les organes au sein de l'Association des Copropriétaires
 - a. L'assemblée générale
 - b. Le syndic
 - Ensemble de tâches
 - Les 7 avantages de faire appel à un agent immobilier-syndic
 - Le grand malentendu
 - c. Le conseil de copropriété
 - d. Le commissaire aux comptes
4. La cession d'un lot
5. Syndic, un métier en pénurie

1.

QU'EST-CE QU'UN SYNDIC ?

”

D’après notre étude*, 87 % des syndicats interrogés sont sollicités plusieurs fois par semaine pour des problèmes survenant dans les parties privatives d’un immeuble, et qui ne relèvent donc pas de leur domaine de compétences. Une perte de temps et d’énergie pour le syndic, sans compter l’incompréhension voire le ressenti générés auprès du copropriétaire.”

Sandrine Galet

vice-présidente de l’IPI (2021-2025)
et agent immobilier-syndic



(*) Etude réalisée par l’IPI en mars 2022 et relayée auprès d’approximativement 20.000 personnes (syndics, courtiers, régisseurs, employés dans les bureaux de syndicats et étudiants en immobilier).

Qu’est-ce qu’un syndic ?

Le syndic est le gestionnaire de votre immeuble, et est, dès lors, le garant de la protection de votre patrimoine. Il assure la gestion administrative, technique et financière de la copropriété. Le syndic mène à bien les missions prévues par la loi et celles qui lui sont confiées par l’Association des Copropriétaires (ACP). Bien qu’il dispose d’une voix consultative importante, c’est bien l’ACP qui prend les décisions.

En outre, le syndic gère les fonds de la copropriété, il convoque l’assemblée générale, rédige les procès-verbaux et les consigne dans un registre. Si la situation requiert une réaction urgente, il peut également être amené à prendre des décisions urgentes (actes conservatoires et actes d’administration provisoire).

Le syndic est désigné lors de l’assemblée générale. L’étendue de ses compétences et la durée de son mandat y sont clairement définies (dans le respect du cadre légal).

Bon à savoir : **votre syndic s’occupe donc uniquement des parties communes de l’immeuble** (le hall d’entrée, la cage d’escalier, le garage souterrain, le jardin commun, etc.). En tant que propriétaire, vous êtes entièrement responsable de ce qui se passe dans votre logement. Le robinet fuit ou la prise de courant dans la chambre est défectueuse ? Vous devrez solutionner vous-même le problème.



2.

**VIVRE EN
APPARTEMENT
OU COMMENT
COHABITER ?**

Vous envisagez d'acheter un appartement ?

Vous êtes sur le point d'acheter un appartement ? Félicitations ! Toutefois, cet achat implique des droits mais aussi des obligations. Que devez-vous savoir ?

Acheter un appartement, ce n'est pas du tout la même chose que d'acheter une maison. Lors de l'acquisition d'un appartement, vous devenez presque automatiquement copropriétaire des parties communes de l'immeuble dans lequel votre appartement est situé. Or, ces parties communes doivent être bien entretenues et, le cas échéant, réparées ou rénovées. Les charges de copropriété représentent un coût qu'il ne faut pas négliger.

Autre élément à ne pas sous-estimer : la cohabitation. Outre la proximité avec vos voisins, vous devrez partager avec ces derniers les parties communes de l'immeuble. Vous serez certainement confronté à des profils différents, et il faudra parfois mettre de l'eau dans votre vin et faire des compromis.

Voici un bon conseil : parlez de temps en temps avec vos voisins, ne soyez pas des étrangers. Un mot gentil suffit souvent à désamorcer un conflit naissant. Si malheureusement vous deviez avoir des problèmes avec vos voisins, sachez que votre syndic n'est pas compétent pour les résoudre s'ils ne concernent pas la

gestion de l'association. Votre syndic n'est ni policier, ni juge. Dialoguez avec votre voisin, et faites appel à un juge de paix si les discussions ne mènent à rien.



Vivre en appartement ou comment cohabiter ?

On parle d'Association des Copropriétaires (ACP) dès lors qu'il y a au moins deux copropriétaires différents.

L'organisation de l'ACP est décrite dans les statuts qui fixent en quelque sorte les « règles du jeu » de votre immeuble. Ces statuts comprennent notamment les trois documents importants suivants :

1. L'acte de base

Ce document reprend une description de l'immeuble et décrit globalement les parties communes et les parties privatives. Il détermine également la quote-part de chaque unité privative (= lot). La valeur de chaque lot sert de base pour ce calcul.

2. Le règlement de copropriété

Ce document décrit plus en détail les parties communes et les parties privatives. Il fixe également les droits et obligations de chaque copropriétaire tels que l'utilisation du jardin, l'interdiction de certaines activités ou encore les règles relatives à l'exécution de travaux dans l'immeuble. Le règlement détermine également la répartition des charges liées à l'entretien et à la

réparation des parties communes. Par exemple, le propriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée pourrait ne pas devoir intervenir dans les frais d'entretien de l'ascenseur.

3. Le règlement d'ordre intérieur

Ce document reprend toutes les règles concernant la gestion de l'immeuble. Par exemple, les modalités de convocation de l'assemblée générale et les règles de fonctionnement de cette dernière ainsi que ses pouvoirs et la période pendant laquelle elle doit se tenir. Le règlement d'ordre intérieur traite également de questions très pratiques telles que les animaux domestiques, les décorations de Noël dans les parties communes, le nettoyage de sa voiture dans le garage souterrain, etc.

”

Un syndic doit avant tout avoir le sens des relations humaines. Empathie, écoute, diplomatie et compétences sociales sont très importantes dans notre profession.”

Alain Nelis
agent immobilier-syndic.



Un immeuble bien géré

Si vous vivez dans un appartement (ou une autre forme de logement où plusieurs propriétaires se partagent des parties communes), vous vivez probablement en copropriété forcée. Cette cohabitation est régie par la loi qui prévoit quatre organes, chacun disposant de compétences et de missions spécifiques :

1. L'assemblée générale des copropriétaires
2. Le syndic
3. Le conseil de copropriété
4. Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale agit comme le Parlement : c'est le pouvoir législatif. Elle prend les principales décisions concernant l'immeuble.

La gestion journalière est confiée au syndic qui agit en quelque sorte comme le premier ministre : c'est le pouvoir exécutif. Le syndic gère votre immeuble comme un manager.

Le conseil de copropriété (obligatoire à partir de 20 lots) comprend des copropriétaires élus pour cette fonction. Il veille à ce que le syndic exécute correctement ses missions (mais ne peut se substituer à ce dernier) et peut également l'assister si une mission particulière lui est confiée.



Le commissaire aux comptes est désigné annuellement lors de l'assemblée générale. Il vérifie la comptabilité et s'assure de l'exactitude des comptes. Pour les immeubles de grande taille et/ou complexes, plusieurs commissaires peuvent être désignés. Ils forment alors ensemble un collège de commissaires aux comptes.



3.

LES ORGANES AU SEIN DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES (ACP)

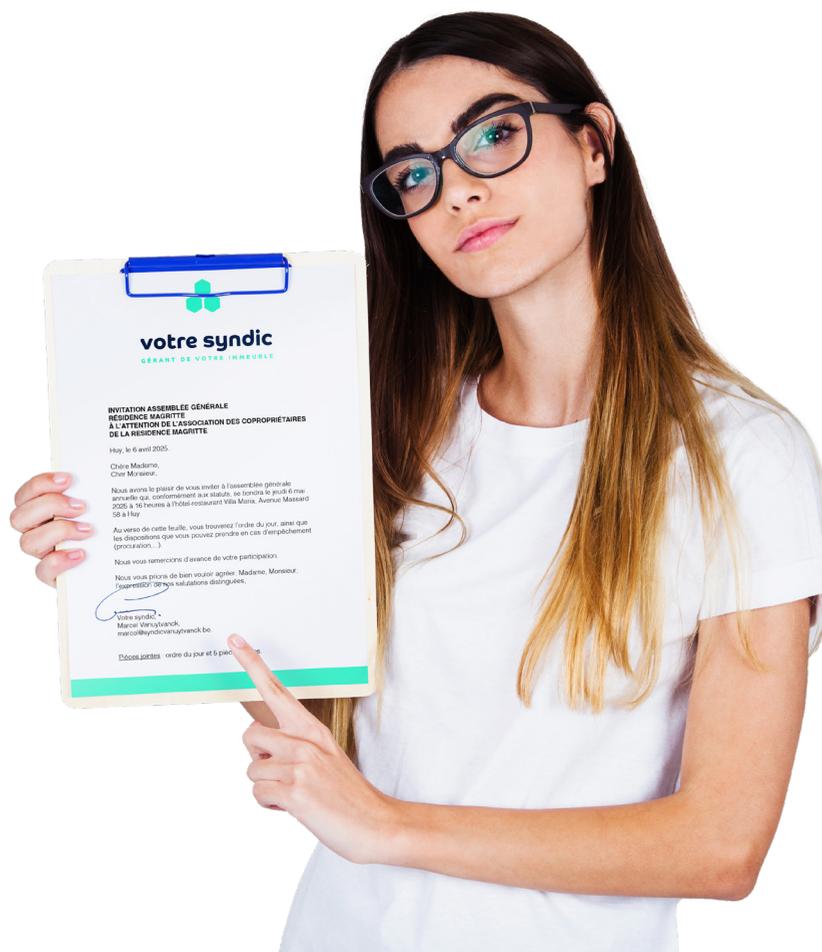
Les organes au sein de l'Association des Copropriétaires (ACP)

Comme expliqué précédemment, l'ACP est donc composée de quatre organes.

Tous ces organes sont imposés par la loi, à l'exception du conseil de copropriété qui est uniquement requis dans les immeubles de plus grande taille (comprenant au moins 20 lots). Il n'est pas obligatoire pour les immeubles plus petits (moins de 20 lots).

1. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Principal organe au sein de l'ACP, l'assemblée générale prend les décisions. Rénover une façade ? Installer des panneaux solaires sur le toit ? Faire appel à une société de nettoyage ? C'est l'assemblée générale qui tranche. Tout propriétaire d'un lot devient automatiquement membre de l'assemblée générale. En cas de vote, chaque copropriétaire dispose du nombre de voix correspondant à la quote-part de son lot dans les parties communes.



Fréquence

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an (pendant la période définie de 15 jours), voire plus si nécessaire. Les copropriétaires ne sont pas tenus d'assister à ces réunions, même si c'est fortement recommandé. La participation peut se faire en présentiel bien qu'il soit de plus en plus possible de se réunir à distance (en ligne). Si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée générale, vous pouvez donner procuration à une tierce personne (un autre copropriétaire, une connaissance ou un ami). Il est également possible de donner une procuration spéciale. Dans ces deux cas, votre voix sera prise en compte bien que vous ne puissiez pas participer physiquement à l'assemblée générale.

Convocation

Sauf exception, c'est le syndic qui convoque l'assemblée générale. La convocation doit vous parvenir au moins 15 jours (sauf extrême urgence) avant la réunion. La réunion est présidée par l'un des copropriétaires.

Ajout d'un point à l'ordre du jour

Chaque copropriétaire peut ajouter un point à l'ordre du jour. Pour ce faire, vous devez prendre contact avec le syndic au moins trois semaines avant le début de la période de 15 jours, comme prévu dans la loi. Si vous communiquez votre point hors délai, il sera reporté à la réunion suivante.

Règles des majorités

Pour des décisions courantes, une majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés est requise, soit 50 % des quotes-parts plus une. Pour certaines décisions importantes ou délicates, une majorité des 2/3, une majorité des 4/5 ou une unanimité est requise.

Quelques exemples :

Majorité 50 % +1 :

- Attribution du contrat d'entretien d'un ascenseur.
- Approbation du bilan et du compte de résultat.

Majorité des 2/3 :

- Approbation de travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi, des travaux conservatoires et d'administration provisoire.
- Toute modification des statuts pour autant qu'elle concerne la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

Majorité des 4/5 :

- Toute autre modification des statuts.
- Tout changement d'affectation du bien immobilier (ou d'une partie de celui-ci).

L'unanimité (100 % des voix) est requise dans de rares cas.



Quorum des présences

Une assemblée générale ne peut délibérer valablement que si un double quorum des présences est atteint, à savoir :

- Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés.
- Ensemble, les copropriétaires présents ou représentés détiennent au moins 50 % des quotes-parts dans les parties communes.

Outre ce qui précède, les décisions prises ont également une valeur juridique dans le cas suivant :

- Un quorum simple signifie qu'au début de la réunion, les copropriétaires présents ou représentés détiennent au moins 75 % des quotes-parts dans les parties communes.

Procès-verbal des décisions

A la fin de l'assemblée générale, le syndic rédige un procès-verbal reprenant les décisions prises pendant celle-ci. Le procès-verbal sera signé par le président et le secrétaire ainsi que par les copropriétaires ou leurs mandataires encore présents.

Ensuite, le syndic a 30 jours pour consigner toutes les décisions dans le registre des procès-verbaux. Le syndic doit également envoyer (par courrier postal ou électronique) toutes les décisions consignées à chaque copropriétaire.

2. LE SYNDIC

Votre syndic joue un rôle essentiel dans la gestion de la copropriété. Ses missions sont définies avec précision par la loi. Cela dit, l'assemblée générale a la possibilité d'y apporter quelques aménagements en lui confiant, par exemple, certaines missions supplémentaires.

Ensemble de tâches

Concrètement, le champ d'action de votre syndic s'articule autour de trois axes:

1. Gestion administrative et juridique
2. Gestion financière
3. Gestion technique

Gestion administrative et juridique

La gestion administrative et juridique implique, entre autres, la préparation et l'organisation de l'assemblée générale, ainsi que la rédaction des procès-verbaux. Par ailleurs, le syndic doit exécuter et assurer le suivi de toutes les décisions prises. En même temps, le syndic est aussi le représentant des copropriétaires. Il agit au nom de l'ACP pour signer des contrats, des polices, etc. Le syndic représente également l'ACP en cas de litige juridique.

Gestion financière

La gestion financière est également une mission relativement étendue. Le syndic tient la comptabilité de l'ACP, il gère les fonds de roulement et de réserve, il exécute des paiements, il répartit les frais entre les copropriétaires, il réclame les arriérés de paiement et les montants dus, il établit un bilan annuel et bien d'autres choses encore. Un travail conséquent et important, qui est souvent sous-estimé par les copropriétaires.

Gestion technique

Autre tâche importante : le syndic veille à ce que votre immeuble reste en bon état. Son travail influence indirectement la valeur de votre appartement. Non seulement il veillera à conserver le patrimoine commun en état mais en plus, il incitera les copropriétaires à l'améliorer.

Par ailleurs, le syndic gère les contrats d'entretien, assure le suivi des travaux (de rénovation) et des réparations, suit toutes les commandes et les réalisations et demande plusieurs devis afin de les comparer.



Pour tout savoir sur les 16 missions légales d'un syndic, scannez le code QR ci-dessous ou consultez la page <https://votre-syndic.be/que-fait-votre-syndic/voici-les-16-missions>



Ne sous-estimez pas la charge de travail de votre syndic

Tout ce qui précède n'est qu'un résumé très succinct des nombreuses missions que le syndic prend en charge, le sommet de l'iceberg.

De nombreuses autres tâches sont effectuées en coulisses, si bien que la plus-value de votre syndic est souvent sous-estimée. Pire encore : il arrive que le syndic - et surtout sa rémunération - fasse l'objet de critiques, souvent injustifiées. Or, le syndic agit majoritairement dans l'ombre. C'est précisément la raison pour laquelle son travail n'est pas toujours apprécié à sa juste valeur. Mais soyez rassurés : il y consacre énormément de temps et d'énergie.

Le syndic investit dans des logiciels performants, du personnel qualifié, des formations supplémentaires et bien d'autres choses. En outre, il reçoit chaque jour d'innombrables appels et courriels et chaque signalement -petit ou grand- doit être suivi et finalement résolu. Le travail administratif est considérable au sein d'une ACP.

Il est donc normal que le tarif réclamé soit proportionnel au temps, à l'énergie et à l'expertise consacrés.

Missions supplémentaires

Outre la gestion administrative, juridique, financière et technique, l'assemblée générale est également libre de confier des tâches ou des compétences supplémentaires au syndic. Elles doivent alors être définies de façon précise. Ces tâches ou compétences supplémentaires peuvent également être reprises dans le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur. Attention qu'à contrario, l'ACP ne peut pas décider de se substituer à la place du syndic pour des tâches qui lui sont exclusivement attribuées par le Code civil.

Pouvoir décisionnel

Le syndic assure la gestion journalière de votre immeuble et exécute les décisions de l'assemblée générale.

En principe, l'assemblée générale décide et le syndic exécute. Il y a toutefois une exception. Le syndic peut être amené à accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire. Ces décisions visent à empêcher la survenance d'un dommage pour l'ACP ou des tiers, ou tout du moins de le limiter.

Par exemple, en cas de dégâts causés par une tempête, le syndic peut faire appel à une entreprise pour recouvrir le toit sans que cette décision n'ait été votée au préalable par l'assemblée générale.



Les 7 avantages de faire appel à un agent immobilier-syndic

De nos jours, un syndic est confronté à de nombreux défis. D'une part, les obligations légales sont en constante évolution (et se complexifient également). D'autre part, la question de la durabilité des bâtiments fait de plus en plus sa place au sein des copropriétés (bornes de recharge, panneaux solaires, etc.). Enfin, les gestionnaires d'immeubles font face à une importante vague de rénovations. Bref, autant de défis qui requièrent une approche professionnelle très spécialisée. Vous n'êtes pas encore convaincu ? Voici 7 autres arguments qui peuvent vous persuader de faire appel à un agent immobilier-syndic :

1. L'expérience

Un syndic gère quotidiennement des immeubles et met son expérience au profit de la copropriété.

2. Les compétences professionnelles

Un syndic possède des compétences pluridisciplinaires et excelle dans les domaines administratif, technique, juridique mais aussi comptable.



3. L'encadrement

Le syndic a développé un large réseau de professionnels (plombiers, électriciens, ...) et dispose de logiciels informatiques performants.

4. La neutralité

Le syndic n'intervient pas dans les conflits entre les copropriétaires. Cette neutralité lui permet de rester objectif dans toutes les situations.

5. La protection de l'exercice et du titre professionnel

Celui ou celle qui souhaite porter le titre et exercer le métier d'agent immobilier-syndic doit être inscrit à l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), qui est un organisme professionnel de droit public. Le titre d'agent immobilier-syndic est donc un titre professionnel protégé. Tous les agents immobiliers-syndics sont tenus de respecter scrupuleusement un Code de déontologie très strict.

6. La formation continue

Le syndic est tenu de se former annuellement, et ce conformément au Code de déontologie de l'IPI. Ainsi, il se tient au courant des nouveautés législatives et/ou techniques et vous offre un service professionnel et de qualité.

7. La sécurité

Le syndic est couvert dans le cadre de ses activités professionnelles via l'assurance collective souscrite par l'IPI. Vous avez ainsi la certitude que le syndic dispose d'une assurance professionnelle.

Le grand malentendu

Au sein d'une copropriété, il faut constamment opérer une distinction entre les parties privatives et les parties communes. Quelle est la différence ?

Parties privatives

Ce sont les parties de l'immeuble dont vous êtes le propriétaire. Il s'agit donc en premier lieu de votre habitation : votre appartement (ou espace commercial, magasin, studio, maison unifamiliale). Cela peut également inclure votre box de garage (fermé) ainsi que votre jardin privé.

Parties communes

Les parties communes sont utilisées par tous les copropriétaires (ou par au moins deux d'entre eux). Cette infrastructure commune, régie par la loi sur la copropriété, fait partie du champ d'action du syndic. Cela inclut par exemple le hall d'entrée, la cage d'escalier, le jardin et/ou la terrasse commun(e), les garages souterrains communs, les locaux techniques, les caves communes, etc.

”

Si vous ne devez retenir qu'une seule chose de ce guide, alors retenez ceci : votre syndic est seulement compétent pour les parties communes de votre immeuble, pas pour les parties privées. Votre propriété, votre responsabilité.”

Zoé Gilson
gestionnaire de copropriété



Responsabilité

En tant qu'organe exécutif, le syndic intervient au nom et pour le compte de l'ACP. Elle est tenue par les actes du syndic... pour autant que celui-ci agisse dans les limites de sa mission, bien entendu.

En revanche, le syndic est contractuellement responsable à l'égard de l'ACP lorsqu'il commet des erreurs dans l'exercice de sa mission. Le syndic assume une responsabilité extracontractuelle en cas d'erreur à l'égard de tiers.

La loi oblige les agents immobiliers-syndics à souscrire une assurance professionnelle (assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement). Cette démarche est également vivement conseillée pour les copropriétaires assumant le rôle de syndic.

Désignation

Le syndic peut être nommé de trois manières :

1. Par une décision de l'assemblée générale.
2. Par une disposition dans le règlement d'ordre intérieur.
3. Par le juge, sur requête de chaque copropriétaire (ou de chaque tiers partie prenante).

Un syndic peut être désigné pour une période maximale de trois ans. Ce mandat ne peut pas être prolongé de manière tacite.



Notification

La nomination du syndic doit être affichée dans l'entrée de l'immeuble où est établi le siège de l'ACP (en général, il s'agira simplement du hall d'entrée du bâtiment). Par ailleurs, l'ACP doit obligatoirement faire inscrire les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

Indemnité

Il n'existe pas de tarifs ni de barèmes fixes déterminant les honoraires du syndic. Ceux-ci peuvent être fixés librement en fonction du marché. L'indemnité du syndic est toujours le fruit d'une libre négociation avec l'Association des Copropriétaires.

La loi impose de fixer par écrit le contrat conclu entre l'ACP et le syndic, ainsi que les indemnités associées. Ce contrat doit également contenir une liste des prestations forfaitaires et complémentaires ainsi que les rémunérations correspondantes. Les bons accords font les bons amis.

Le syndic et l'ACP conviennent ensemble du mode de paiement des honoraires. La fréquence (mensuelle, trimestrielle, semestrielle, annuelle...) peut également être convenue de commun accord.

Arrêt de la collaboration

Il existe trois façons de mettre fin au mandat d'un syndic :

1. De plein droit et de façon automatique : à l'échéance du mandat.
2. Après résiliation du contrat par l'assemblée générale.
3. Après démission du syndic (démission qui doit être présentée à l'assemblée générale).

Une fois son mandat terminé, le syndic ne peut plus poser d'actes juridiques au nom et pour le compte de l'ACP. Il est tenu, dans un délai de 30 jours, de remettre le dossier complet relatif à l'immeuble à son successeur. Si aucun nouveau syndic n'a (encore) été désigné, le gestionnaire de l'immeuble sortant doit remettre le dossier au président de la dernière assemblée générale.



3. LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Chaque Association des Copropriétaires a le pouvoir et le droit de constituer un conseil de copropriété. C'est d'ailleurs obligatoire pour chaque immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins 20 lots (hors caves, garages et places de stationnement).

Tâche

Le conseil de copropriété, composé uniquement de copropriétaires, veille à l'exécution correcte par le syndic de ses missions. Outre cette tâche principale, le conseil peut se voir confier par l'assemblée générale d'autres missions et/ou délégations. Pour ce faire, une majorité de 2/3 est requise.

La tâche ainsi confiée s'étend jusqu'à l'assemblée générale suivante.

4. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

La loi sur la copropriété impose la désignation d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes. Il peut s'agir d'un copropriétaire, mais également d'une tierce partie, comme un comptable ou un réviseur d'entreprise.

Tâche

Le commissaire aux comptes contrôle la politique financière du syndic. Son mandat dure un an.



4.

LA CESSION D'UN LOT

La cession d'un lot

La cession d'un lot est légalement soumise à des règles bien précises. Il peut s'agir par exemple de la vente d'un appartement. À cet égard, l'accent est surtout mis sur la notion d'« obligation d'information ». Autrement dit, l'acheteur doit savoir dans quoi il se lance. C'est pourquoi le syndic doit partager une multitude d'informations aussi bien au préalable que lors de la conclusion du contrat de vente.

Obligation d'information

Durant la phase précontractuelle (dans le cadre d'une vente potentielle), le candidat-acheteur doit recevoir, entre autres, les informations suivantes :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve.
- Le montant des arriérés éventuels du copropriétaire vendeur.
- La situation des appels de fonds.
- Les éventuelles procédures judiciaires en cours.
- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années.
- Le décompte individuel des deux derniers exercices.
- Un extrait du bilan le plus récent.

En résumé, les acheteurs (potentiels) doivent être bien informés, de façon correcte et transparente, afin de pouvoir décider en connaissance de cause s'ils achètent ou non l'appartement situé dans l'immeuble.

”

Le syndic a un faible pour l'action. Un appel urgent et c'est soudain le branle-bas de combat. Dans ce cas, je mets un point d'honneur à tout régler de façon rapide et efficace. Quand j'y parviens, cela me rend vraiment très heureux.”

Jérémy Lacave
gestionnaire de copropriété



URGENT!

**CET
IMMEUBLE
CHERCHE
UN SYNDIC.**

5.

**SYNDIC,
UN MÉTIER
EN PÉNURIE**

Syndic, un métier en pénurie

Le syndic cumule de nombreuses compétences. Il doit maîtriser la législation, tout en faisant preuve d'un esprit pratique et d'une bonne connaissance technique. Le syndic doit également présenter d'excellentes compétences sociales. Il travaille et interagit avec des personnes aux profils très variés.

Le métier de syndic est diversifié : chaque journée est différente. S'il gère lui-même son agenda, il doit parfois faire face à des imprévus qui viennent chambouler son planning. Mais qu'à cela ne tienne : le syndic aime relever les défis !

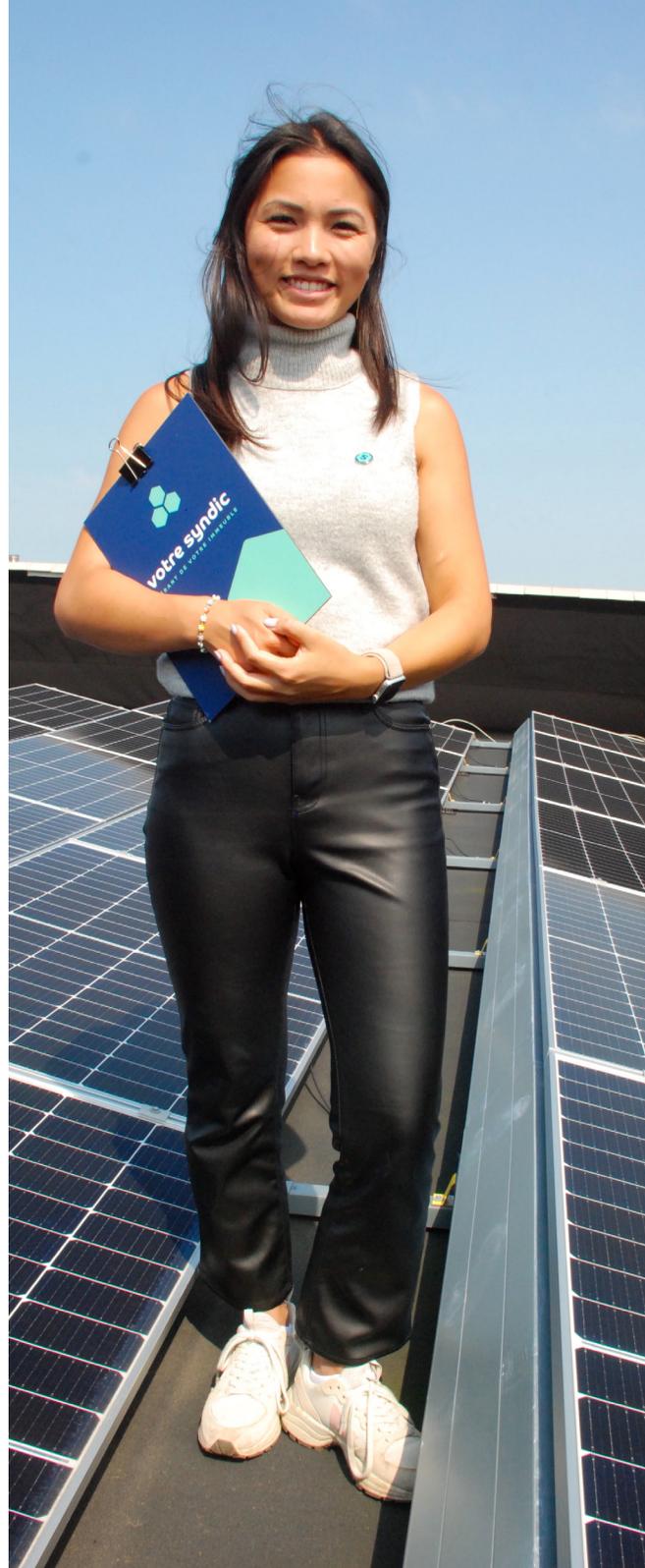
Le job rêvé ? Oui ... et non. Une réponse qui doit être nuancée car le métier de syndic est malheureusement reconnu comme étant un métier en pénurie. Une situation qui s'aggrave de jour en jour et qui s'explique par plusieurs causes. En voici quelques-unes.

Le marché

Chaque année, le nombre d'immeubles à appartements augmente par centaines alors que le nombre de syndics stagne.

La méconnaissance du métier

Ce qui est méconnu est généralement peu populaire. Peu de gens savent ce que fait vraiment un syndic et à quel point ce métier est varié et



plein de défis. Par conséquent, les étudiants en immobilier optent davantage pour celui d'agent immobilier-courtier (intermédiaire dans la vente et la location) que pour celui d'agent immobilier-syndic.

L'image

Le syndic est souvent considéré, à tort, comme étant un bureau des plaintes. La réalité est pourtant tout autre. Le gestionnaire d'immeuble est plutôt la personne de contact pour tous les problèmes survenant dans l'immeuble. Et la plupart du temps, les personnes sont respectueuses envers leur syndic.

Le travail en soirée

Bon nombre d'assemblées générales se tiennent en soirée après les heures de bureau, ce qui peut impacter négativement la vie privée du syndic. Toutefois, de plus en plus de syndics organisent désormais ces assemblées en journée.

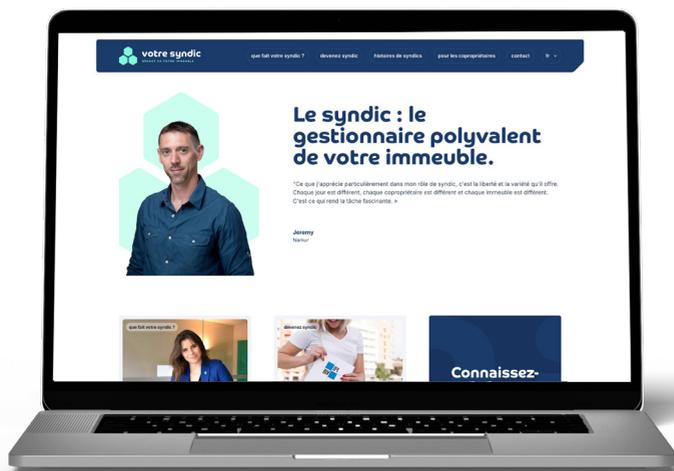
Une mauvaise compréhension

Les syndics sont presque quotidiennement confrontés à des demandes en rapport à des problèmes survenus dans les parties privées de l'immeuble. Or, ils ne sont pas compétents en la matière. Beaucoup de copropriétaires ne comprennent pas cette distinction, ce qui peut parfois donner lieu à une certaine rancœur.

Forte pénurie

Le métier de syndic, pourtant très intéressant et varié, est confronté à une pénurie croissante. Et tout porte à croire que cette situation ne changera pas de sitôt. Le nombre d'appartements croît chaque année alors que celui de gestionnaires d'immeubles peine à augmenter. Un déséquilibre qui se fait déjà ressentir sur le terrain. De plus en plus d'ACP ne trouvent plus d'agent immobilier-syndic et sont contraintes d'assumer ces tâches elles-mêmes ce qui, comme expliqué plus haut, n'est parfois pas sans risques.

En conclusion, le métier de syndic est bel et bien un métier essentiel, diversifié, attrayant et rempli de nombreux défis. Il est temps que le grand public s'en rende compte. C'est précisément l'objectif de ce guide.

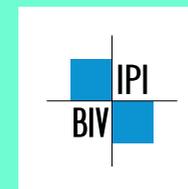


Vous voulez en savoir plus sur le métier de syndic ?



Surfez sur www.votre-syndic.be pour des informations plus détaillées et découvrir d'autres témoignages.

Une publication conjointe de :



L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.



Le Fonds 323.



La Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.



Confederatie van Immobiliënberoepen, Vlaanderen.

Les informations fournies dans cette brochure ne peuvent être considérées comme une copie authentique des lois et réglementations.

