

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

4 DÉCEMBRE 2006

Proposition de loi créant un ordre national des syndics

(Déposée par M. Michel Delacroix)

DÉVELOPPEMENTS

Actuellement, l'exercice des fonctions de syndic d'immeuble se partage entre trois catégories de personnes: les syndics professionnels, qui doivent obligatoirement, en application de l'article 3, 2^o, b), de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, pris en exécution de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services, être membres de l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.); les syndics bénévoles, qui sont eux obligatoirement des copropriétaires gérant leur patrimoine familial, le patrimoine dont ils sont propriétaires, ou le patrimoine de la société dont ils sont actionnaires ou associés (arrêté royal du 6 septembre 1993, article 4, 2^o); enfin les personnes qui exercent la fonction de syndic tout en étant elles-mêmes soumises à la discipline relevant d'une instance professionnelle reconnue.

La diversité des catégories de personnes susceptibles d'assumer la charge et les responsabilités de syndic nuit à un bon contrôle de celles-ci. En effet, la manière de surveiller et de sanctionner le cas échéant le copropriétaire bénévole, le syndic agent immobilier ou l'architecte qui exerceraient les fonctions de syndic est, en l'état actuel de la législation, totalement différente, le premier étant responsable uniquement devant les cours et tribunaux, le second étant passible en outre d'un contrôle devant les organes de l'I.P.I. et le troisième devant son ordre professionnel, à savoir l'Ordre des architectes.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2006-2007

4 DECEMBER 2006

Wetsvoorstel tot oprichting van een nationale orde van syndici

(Ingediend door de heer Michel Delacroix)

TOELICHTING

Er bestaan drie categorieën van personen die het beroep van syndicus uitoefenen: er zijn de beroeps-syndici die verplicht zijn om, overeenkomstig artikel 3, 2^o, b) van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, genomen ter uitvoering van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van dienstverlenende intellectuele beroepen, lid te zijn van het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV); de vrijwillige syndici, die noodzakelijkerwijze mede-eigenaars zijn die hun familiepatrimonium beheren of het patrimonium waarvan zij mede-eigenaar zijn, of het patrimonium van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder of vennoot zijn (koninklijk besluit van 6 september 1993, artikel 4, 2^o); en ten slotte de personen die als syndicus optreden terwijl zij onderworpen zijn aan de tuchtregels van een erkende beroepsorganisatie.

Doordat er zoveel verschillende categorieën van personen zijn die de taken en verantwoordelijkheden verbonden aan het beheer van een gebouw kunnen opnemen, is het moeilijk hier goed controle over uit te oefenen. Zoals de wetgeving er nu uitziet, zijn het toezicht op en de bestraffing van een vrijwillige mede-eigenaar, een syndicus-vastgoedmakelaar of een architect die het gebouw beheert, heel verschillend geregeld. De eerste moet zich bijvoorbeeld alleen verantwoorden voor de hoven en rechtbanken, de tweede kan daarenboven gecontroleerd worden door de organen van het BIV en de derde kan door zijn beroepsorde, in dit geval de orde van architecten, ter verantwoording worden geroepen.

Afin de mettre de l'ordre dans le contrôle des syndics d'immeuble et de soumettre l'ensemble de ceux-ci, tant bénévoles que professionnels, à la même discipline et donc aux mêmes règles, et ce dans un souci tant de transparence que d'équité et de bonne administration de ce domaine d'activités, l'auteur de la présente proposition est d'avis qu'il convient de créer un ordre des syndics.

Michel DELACROIX.

*
* *

Ten einde het beheer van gebouwen op een ordelijke manier te regelen en alle syndici, zowel de vrijwilligers als de beroepssyndici, aan dezelfde tuchtregels en dus dezelfde regels te onderwerpen, met het oog op transparantie, onpartijdigheid en een goed beheer van dit soort van activiteiten, vindt de indiener van dit wetsvoorstel dat er een orde van syndici dient te worden opgericht.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Art. 2

Il est créé un Ordre des syndics de biens immobiliers en copropriété, comprenant une section francophone et une section néerlandophone.

Art. 3

Nul ne peut exercer la fonction de syndic d'immeuble sans être inscrit au tableau de l'Ordre des syndics.

Art. 4

L'ordre des syndics comprend un Conseil de l'Ordre, composé de dix membres élus au suffrage direct des syndics inscrits à l'Ordre, ainsi qu'un président élu de la même manière. Leur mandat est de deux ans.

Il comporte également un assesseur effectif et un assesseur suppléant, magistrats effectifs ou honoraires d'un tribunal de première instance, nommés par le Roi pour une durée de six ans.

Art. 5

Le conseil de l'Ordre assure le respect des règles de la déontologie, il veille à l'honneur, à la discrétion et à la dignité des membres de l'Ordre dans l'exercice et à l'occasion de l'exercice de la profession.

Art. 6

Le Conseil de l'Ordre peut, suivant le cas, avertir, censurer, réprimander, suspendre pendant un temps qui ne peut excéder une année ou rayer du tableau de la liste des syndics.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Art. 2

Er wordt een Orde opgericht van syndici voor onroerende goederen in mede-eigendom, bestaande uit een Nederlandstalige en een Franstalige afdeling.

Art. 3

Niemand kan de functie van syndicus van een gebouw uitoefenen zonder ingeschreven te zijn op het tableau van de Orde van syndici.

Art. 4

Binnen de Orde van syndici bestaat een Raad van de Orde, samengesteld uit tien rechtstreeks uit de bij de Orde ingeschreven syndici verkozen leden en een voorzitter die op dezelfde manier wordt verkozen. Het mandaat geldt voor twee jaar.

Ook is er een vaste en een plaatsvervangende bijzitter, die werkende of ere-magistraten zijn bij een rechtbank van eerste aanleg en voor een termijn van zes jaar door de Koning worden benoemd.

Art. 5

De Raad van de orde ziet toe op de inachtneming van de deontologische regels en waakt over de eer, de discretie en de waardigheid van de leden van de orde in de uitoefening of naar aanleiding van de uitoefening van hun beroep.

Art. 6

De Raad van de orde kan, naar gelang van het geval, waarschuwen, censureren, berispen, schorsen voor een termijn van ten hoogste één jaar of van het tableau of van de lijst van de syndici schrappen.

Art. 7

Les peines de suspension ou de radiation sont mentionnées, en regard des noms de ceux qui en sont l'objet, dans un registre tenu au secrétariat de l'Ordre et que le public peut consulter sans déplacement.

13 novembre 2006.

Michel DELACROIX.

Art. 7

De schorsing of de schrapping wordt naast de naam van de betrokkene vermeld in een op het secretariaat van de Orde gehouden register, dat het publiek zonder zich te verplaatsen kan inzien.

13 november 2006.