

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2008-2009

3 DECEMBER 2008

Wetsvoorstel tot oprichting van een Instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus

(Ingediend door de heer André Van Nieuwkerke)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel wenst het beheer van de mede-eigendom te optimaliseren en wel via drie ingrepen :

- het Instituut informeert mede-eigenaars;
- het Instituut verzorgt de opleiding van de syndicus;
- het Instituut bemiddelt tussen mede-eigenaars en syndici.

Mede-eigendom wordt steeds belangrijker, gezien het toenemend aantal mensen dat in appartementen woont. In 1975 werden 16 000 appartementen verkocht, in 2000 waren er dat al 30 000 en in 2006 bijna 34 000. Volgens SILC 2004 (*Statistics in Income and Living Conditions*) zijn er in België 4,5 miljoen woningen waarvan 1 180 832 appartementen. Hieruit kan afgeleid worden dat 3,5 miljoen mensen in een appartement wonen, d.w.z. ongeveer een derde van de bevolking. Terwijl mede-eigendom aan belang wint, stelt men tegelijkertijd vast dat de reeds bestaande regelgeving niet voldoet. De praktijk leert ons dat wanpraktijken te vaak voorkomen enerzijds uit het feit dat het beroep van syndicus niet duidelijk omlijnd is waardoor vermenging met andere beroepen mogelijk is. Deze vermenging staat haaks op het belang van het beroep en leidt tot onduidelijkheid voor de mede-eigenaars.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2008-2009

3 DÉCEMBRE 2008

Proposition de loi portant création de l'Institut des copropriétaires et syndics et visant à la reconnaissance et à la protection de la profession de syndic

(Déposée par M. André Van Nieuwkerke)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi cherche à optimiser la gestion de la copropriété par le biais de trois actions :

- l'Institut informe les copropriétaires;
- l'Institut organise la formation du syndic;
- l'Institut intervient comme médiateur entre copropriétaires et syndics.

Au vu de l'augmentation du nombre de personnes vivant en appartement, l'on peut affirmer que la copropriété ne cesse de gagner en importance. En 1975, l'on a dénombré 16 000 ventes d'appartements. En 2000, ce nombre est passé à 30 000 et en 2006 à près de 34 000. D'après l'enquête sur le revenu et les conditions de vie 2004 (*Statistics on Income and Living Conditions* — SILC), la Belgique compte 4,5 millions de logements, dont 1 180 832 appartements. On peut en déduire que 3,5 millions de personnes vivent en appartement, soit environ un tiers de la population. Alors que la copropriété gagne en importance, l'on constate en même temps que la réglementation actuelle s'avère insuffisante. L'expérience montre que les pratiques abusives sont trop fréquentes. Elles s'expliquent, d'une part, par le fait que la profession de syndic n'a pas été clairement définie, ce qui crée un risque de confusion avec d'autres professions. Cette confusion ne sert pas les intérêts de la profession et plonge les copropriétaires dans l'incertitude.

Anderzijds hebben deze wanpraktijken te maken met de concrete uitoefening van het beroep en de niet-naleving van de plichtenleer.

Enkele voorbeelden :

— geen schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de mede-eigenaars met vermelding van rechten en plichten;

— geen aanplakking van de aanstelling van de syndicus;

— geen transparantie over de afbakening van de functie;

— het niet-naleven van de procedures voor algemene vergaderingen, het niet-naleven van de termijnen van bijeenroeping, van de procedures voor de volmachten, van de regels inzake meerderheid en quorum, van de procedures voor het opstellen van notulen;

— beslissingen van de algemene vergadering worden niet uitgevoerd;

— sommige syndici werken op procent van aannemers en leveranciers;

— geen transparantie over de rol, het werk en de vergoeding van de syndicus;

— slechte communicatie: de mede-eigenaars kennen elkaar niet noch de syndicus;

— protesterende mede-eigenaars worden soms in de kou gezet;

— geen adequaat antwoord op klachten.

De wetgever erkent deze problematiek en heeft meerdere keren aangekondigd de wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994 te evalueren. Dit is echter niet gebeurd.

Het wetsvoorstel beoogt dan ook de nodige modaliteiten aan te reiken om het beheer van de mede-eigendom te optimaliseren door een Instituut op te richten dat mede-eigenaars en syndici vertegenwoordigt en door het beroep van syndicus te erkennen.

Hoofdstuk II — Het Instituut van mede-eigenaars en syndici — doelstelling

Het Instituut heeft een paritaire samenstelling. Deze samenstelling garandeert de verwezenlijking van de doelstelling van het Instituut. Ook de oprichting van de opleidingscommissie en de bemiddelingscommissie moeten in dit kader geplaatst worden :

D'autre part, ces pratiques abusives sont liées à la manière dont la profession est exercée et au non-respect de la déontologie.

En voici quelques exemples :

— absence de contrat écrit entre le syndic et les copropriétaires, énumérant les droits et obligations de chacun;

— absence d'affichage de la désignation du syndic;

— absence de transparence sur les limites de la fonction;

— non-respect des procédures relatives aux assemblées générales, des délais de convocation, des formalités de procurations, des règles de majorité et de quorum, des procédures relatives à l'établissement de procès-verbaux;

— non-exécution des décisions de l'assemblée générale;

— perception par certains syndics de commissions auprès d'entrepreneurs et de fournisseurs;

— absence de transparence sur le rôle, les tâches et la rémunération du syndic;

— mauvaise communication: les copropriétaires ne se connaissent pas et ne connaissent pas davantage le syndic;

— refus éventuel de tenir compte des réclamations des copropriétaires;

— absence de réponse adéquate apportée aux réclamations.

Le législateur admet l'existence du problème et a annoncé à plusieurs reprises son intention d'évaluer la loi sur la copropriété du 30 juin 1994. Cependant, cette évaluation n'a toujours pas eu lieu.

La proposition de loi vise dès lors à arrêter les modalités indispensables à l'optimisation de la gestion de la copropriété en créant un Institut représentant copropriétaires et syndics et en reconnaissant la profession de syndic.

Chapitre II — L'Institut des copropriétaires et des syndics — objectifs

L'Institut est composé de façon paritaire. Cette composition garantit la réalisation des objectifs de l'Institut. La constitution de la commission de formation et de la commission de médiation s'inscrit dans ce même cadre :

— de opleidingscommissie speelt een rol bij de erkenning van het beroep;

— de bemiddelingscommissie is belangrijk bij het beheer van de mede-eigendom.

Hoofdstuk III — De hoedanigheid van syndicus

Het Instituut wenst het beroep van syndicus te stroomlijnen door de verschillende categorieën van personen die het beroep momenteel uitoefenen onder te brengen in één groep die aan dezelfde opleiding, regels en deontologie onderworpen is. Dit komt de onpartijdigheid, de transparantie en de kwaliteit van het beroep ten goede.

De professionaliteit van de syndicus wordt georganiseerd door het Instituut waarbij alleen door het Instituut erkende syndici als dusdanig kunnen optreden. De mede-eigenaars en het publiek zullen de erkenning vernemen via het gebruik van het inschrijvingsnummer.

Een uitzondering wordt gemaakt voor syndici die optreden in gebouwen met maximum zes verschillende erven. Zij kunnen als syndicus optreden zonder onderhevig te zijn aan de bepalingen van deze wet. Deze mede-eigenaars kunnen er natuurlijk wel voor kiezen een beroep te doen op een professionele syndicus, maar zijn er niet toe verplicht.

Aan de erkenning worden een aantal voorwaarden gekoppeld die essentieel zijn voor de professionalisering van het beroep, met name de opleiding en het naleven van de plichtenleer.

Tegelijkertijd wordt op deze wijze het beroep beschermd hetgeen een garantie is voor de mede-eigendom, maar tevens voor de syndicus zelf.

De verschillende wanpraktijken leren ons dat ook een duidelijke afbakening van het beroep nodig is.

Een bijkomend criterium dat van essentieel belang is om de hoedanigheid toe te kennen is inderdaad het ontbreken van enige belangenvermenging in hoofde van de kandidaat-syndicus. Dit is een essentiële voorwaarde in de professionalisering van het beroep en één van de voorwaarden voor een onafhankelijk functionerende syndicus die ertoe bijdraagt het beheer van de mede-eigendom op een correcte en duidelijke wijze te doen verlopen.

De syndicus treedt in de geest van dit wetsvoorstel op als beroepssyndicus, in het kader van een erkend beroep. Hij kan de uitoefening van dit erkend beroep dus niet meer combineren met de uitoefening van een ander beroep, zoals dat van advocaat, landmeter of boekhouder. Hij kan zijn activiteiten niet meer laten samengaan met activiteiten als bouwpromotor, pro-

— la commission de formation joue un rôle dans la reconnaissance de la profession;

— la commission de médiation intervient dans la gestion de la copropriété.

Chapitre III — La qualité de syndic

L'Institut cherche à harmoniser la profession de syndic en réunissant les différentes catégories de personnes qui exercent actuellement cette profession à l'intérieur d'un même groupe soumis à la même formation, aux mêmes règles et à la même déontologie. Cette harmonisation profitera à l'impartialité, à la transparence et à la qualité de la profession.

La profession de syndic est organisée par l'Institut et seuls les syndics reconnus par l'Institut peuvent exercer cette profession. Les copropriétaires et le public sauront qu'un syndic est reconnu parce qu'il dispose d'un numéro d'immatriculation.

Une exception sera faite pour les syndics intervenant dans des immeubles ne totalisant pas plus de six lots distincts. Ils pourront intervenir en qualité de syndic sans être soumis aux dispositions de la présente loi. Bien entendu, ces copropriétaires pourront choisir de faire appel à un syndic professionnel, sans que cela soit une obligation.

La reconnaissance est subordonnée au respect de différentes conditions, essentielles pour garantir le professionnalisme du syndic, notamment la formation et le respect de la déontologie.

En même temps, la profession bénéficie ainsi d'une protection, ce qui constitue une garantie pour la copropriété, mais également pour le syndic lui-même.

Les différentes pratiques abusives montrent que la profession a également besoin d'être clairement délimitée.

En effet, l'absence d'une quelconque confusion d'intérêts dans le chef du candidat syndic constitue un critère supplémentaire qui s'avère d'une importance capitale pour accorder la qualité de syndic. C'est là une condition essentielle pour garantir le professionnalisme du syndic et c'est l'une des conditions pour garantir l'indépendance du syndic, qui doit veiller à ce que la copropriété soit gérée de façon correcte et transparente.

Dans l'esprit de la présente proposition de loi, le syndic intervient en tant que syndic professionnel, dans le cadre d'une profession reconnue. Il ne peut donc plus cumuler l'exercice de cette profession reconnue avec une autre profession, comme celle d'avocat, de géomètre ou de comptable. Il ne peut plus cumuler l'activité de syndic avec celle de promoteur

jectontwikkelaar of makelaar. De syndicus mag en kan inderdaad niet meer aan belangenvermenging doen: voorgaande voorbeelden zijn niet limitatief. Ook de combinatie syndicus/mede-eigenaar wordt niet aanvaard.

Personen die niet aan deze cumulatieve voorwaarden voldoen, mogen het beroep van syndicus niet (meer) uitoefenen. Deze keuze zal door zijn duidelijkheid het beheer van de mede-eigendom ten goede komen, evenals de verhouding met de verschillende mede-eigenaars uitklaren.

Een onafhankelijke instantie, het vrederegerecht, zal de erkenning kunnen intrekken wanneer deze voorwaarden niet nageleefd worden. Het volstaat inderdaad niet om de erkenningsvoorwaarden op te sommen. De niet-naleving ervan moet gesanctioneerd worden, en dit zowel ten voordele van de bonafide syndici als ten behoeve van de mede-eigenaars.

Hoofdstuk V — De aansprakelijkheid van de syndicus

Deze wet wenst voornamelijk het beroep van syndicus te doen erkennen en te beschermen en de reeds lang voorkomende wanpraktijken te doen stoppen.

Aan de opdrachten en de aansprakelijkheid van de syndicus moet in deze optiek dus niets gewijzigd worden.

Hoofdstuk VI — De opleiding tot syndicus

Er bestaat momenteel geen opleiding voor de personen die als syndicus wensen te werken. Sommige hogescholen schenken aandacht aan de functie in het kader van de opleiding vastgoed, maar een uitgewerkte aparte opleiding schijnt niet te bestaan. Toch is deze nodig indien men het beroep wenst te professionaliseren. Tegelijkertijd is er aandacht nodig voor de plichtenleer en de praktijk.

De commissie opleiding van het Instituut werkt beide uit met aandacht voor aspecten van administratief, financieel en technisch beheer evenals de vereiste principes van goed beheer.

Zij zal ervoor ijveren dat deze opleiding een erkende opleiding wordt en in die zin is samenwerking met het regulier hoger onderwijs noodzakelijk. Het diploma wordt erkend door de Koning.

Syndici die reeds als dusdanig werken hebben de mogelijkheid om zonder de opleiding te volgen een

immobilier, auteur de projet ou courtier. En effet, plus aucune confusion d'intérêts ne peut être reprochée au syndic: les exemples énumérés ci-dessus n'ont pas un caractère exhaustif. Il n'est pas non plus admis de cumuler la qualité de syndic avec celle de copropriétaire.

Les personnes qui ne satisfont pas à ces conditions cumulatives ne peuvent pas (plus) exercer la profession de syndic.

Une instance indépendante, à savoir la justice de paix, pourra retirer la reconnaissance si ces conditions ne sont pas respectées. En effet, il ne suffit pas d'énumérer les conditions de reconnaissance. Le non-respect de celles-ci doit être sanctionné, aussi bien au bénéfice du syndic de bonne foi qu'au profit des copropriétaires.

Chapitre V — La responsabilité du syndic

La présente proposition de loi entend principalement faire reconnaître et protéger la profession de syndic, ainsi que mettre un terme aux pratiques abusives qui existent depuis longtemps en la matière.

Dans cette optique, il ne faut donc rien changer aux missions ni à la responsabilité du syndic.

Chapitre VI — La formation de syndic

Il n'existe actuellement aucune formation pour les personnes qui souhaitent travailler en tant que syndic. Si certaines écoles supérieures s'intéressent à cette fonction dans le cadre de la formation en immobilier, il ne semble exister aucune formation spécifique de syndic. Il s'agit pourtant d'une nécessité, si l'on souhaite professionnaliser le métier. Dans le même temps, il est indispensable de consacrer à la déontologie et à la pratique l'attention qu'elles méritent.

La commission de formation de l'Institut élabore la déontologie et organise la pratique en tenant compte d'aspects tels que la gestion administrative, financière et technique, mais aussi des indispensables principes de bonne gestion.

Elle veillera à ce que cette formation soit reconnue, ce qui impliquera nécessairement une collaboration avec l'enseignement supérieur régulier. Le diplôme sera reconnu par le Roi.

Les syndics qui travaillent déjà en cette qualité ont la possibilité de passer un test d'aptitude sans suivre la

bekwaamheidsproef af te leggen waardoor ze eveneens de titel van erkende syndicus kunnen dragen.

Hoofdstuk VII — De plichtenleer en reglementen

De plichtenleer en toezicht op de naleving ervan is een essentieel sluitstuk van deze wet. Er wordt dan ook voorzien in een administratieve controle via de algemene directie Bemiddeling en Controle van de FOD Economie.

Hoofdstuk VIII — De werking van het Instituut

Om zowel de syndici als de mede-eigenaars hun verantwoordelijkheid te laten opnemen bij het beheer van de mede-eigendom, wordt de raad van het Instituut paritair samengesteld. Het voorzitterschap wordt waargenomen door een onafhankelijk voorzitter die in het verleden ervaring heeft opgedaan in bemiddeling, zoals bijvoorbeeld een vrederechter.

De twee andere organen hebben eveneens een belangrijke link met de praktijk :

— de opleidingscommissie zal niet alleen bestaan uit leden van de raad van het Instituut, maar zal ook de ervaring gebruiken van lesgevers die vertrouwd zijn met het werk van de syndicus en de plichtenleer;

— de bemiddelingscommissie zal niet alleen bestaan uit leden van de raad van het Instituut, maar zal ook de ervaring gebruiken van specialisten inzake bemiddeling.

De praktijkervaring van deze « buitenstaanders » zal ook de objectiviteit en de onafhankelijkheid van de werking van deze commissies ten goede komen. De wet wenst tegemoet te komen aan de vele mistoestanden die momenteel bestaan en die geen bevredigende oplossing krijgen. Hiervoor wordt een toegankelijke en snelle procedure in het leven geroepen waar mede-eigenaars terecht kunnen met hun vragen om informatie en hun klachten over het beheer van de mede-eigendom.

Ook problemen tussen syndici bij de overname van de opdracht kunnen aan de bemiddelingscommissie voorgelegd worden. De minnelijke schikkingen uitgesproken door de commissie zullen als leidraad kunnen worden gebruikt bij de uitbouw van een soort rechtspraak bestaande uit adviezen over het beheer van de mede-eigendom. De wet stelt bemiddeling voorop om tegemoet te komen aan het feit dat de verschillende partijen vaak nog verder samen in het gebouw aanwezig zijn.

formation, ce qui leur permettra également de porter le titre de syndic agréé.

Chapitre VII — La déontologie et les règlements

La déontologie et le contrôle du respect de celle-ci sont un volet essentiel de la loi proposée. Aussi un contrôle administratif est-il prévu, par le biais de la direction générale Médiation et Contrôle du SPF Économie.

Chapitre VIII — Le fonctionnement de l'Institut

Afin que tant les syndics que les copropriétaires puissent assumer leurs responsabilités dans la gestion de la copropriété, le conseil de l'Institut est composé de façon paritaire. La présidence est exercée par un président indépendant qui possède une expérience de la médiation, comme un juge de paix par exemple.

Les deux autres organes sont, eux aussi, étroitement liés à la pratique :

— la commission de formation se composera de membres du conseil de l'Institut, mais elle aura également recours à l'expérience de professeurs familiarisés avec le travail du syndic et la déontologie;

— la commission de médiation se composera de membres du conseil de l'Institut, mais elle aura également recours à l'expérience de spécialistes en médiation.

L'expérience pratique de ces personnes extérieures favorisera également l'objectivité et l'indépendance du fonctionnement de ces commissions. La présente proposition de loi entend remédier aux nombreux dysfonctionnements qui existent actuellement et pour lesquels aucune solution satisfaisante n'est prévue. Elle instaure à cet effet une procédure rapide et accessible qui permet aux copropriétaires de formuler leurs demandes d'informations et leurs plaintes concernant la gestion de la copropriété.

Les problèmes entre syndics lors de la reprise de la mission peuvent également être soumis à la commission de médiation. Les règlements amiables prononcés par celle-ci pourront faire office de fil conducteur en vue de l'élaboration d'une sorte de jurisprudence constituée des avis relatifs à la gestion de la copropriété. La loi proposée part du principe de la médiation, eu égard au fait que les diverses parties sont encore souvent présentes ensemble dans l'immeuble.

Hoofdstuk IX — Sancties

De wet geeft een bijkomende bevoegdheid aan de vrederechter die de mogelijkheid krijgt op te treden wanneer de syndicus het beroep onrechtmatig of zonder erkenning uitoefent. Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek wordt in die zin gewijzigd.

André VAN NIEUWKERKE.

*
* *

WETSVOORSTEL**Hoofdstuk I — Algemene bepaling**

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, met uitzondering van de artikelen 14 en 20 die een aangelegenheid regelen als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Hoofdstuk II — Het Instituut van mede-eigenaars en syndici

Art. 2

Er wordt een Instituut van mede-eigenaars en syndici opgericht, hierna «Instituut» genoemd, bestaande uit een paritaire samenstelling van vertegenwoordigers van syndici en vertegenwoordigers van mede-eigenaars.

De zetel van het Instituut bevindt zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Instituut bestaat uit :

- de raad van het Instituut;
- de opleidingscommissie;
- de bemiddelingscommissie.

Art. 3

Het Instituut heeft tot doel het optimaal beheer van de mede-eigendom door het beroep van syndicus te professionaliseren en aan het beroep een erkenning te verlenen.

Chapitre IX — Sanctions

La loi proposée attribue une compétence supplémentaire au juge de paix, qui a la possibilité d'intervenir lorsque le syndic exerce la profession indûment ou sans agrément. L'article 591 du Code judiciaire est modifié en ce sens.

*
* *

PROPOSITION DE LOI**Chapitre I^{er} — Disposition générale**Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution, à l'exception des articles 14 et 20, qui règlent une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Chapitre II — L'Institut des copropriétaires et syndics

Art. 2

Il est créé un Institut des copropriétaires et syndics, ci-après dénommé «l'Institut», composé paritairement de représentants des syndics et de représentants des copropriétaires.

Le siège de l'Institut se situe dans la Région de Bruxelles-Capitale.

L'institut se compose :

- du conseil de l'Institut;
- de la commission de formation.
- de la commission de médiation.

Art. 3

L'Institut a pour objet d'optimiser la gestion de la copropriété en organisant la profession de syndic et en octroyant un agrément à la profession.

Het Instituut organiseert de syndici met de vereiste waarborgen inzake bekwaamheid, onafhankelijkheid en beroepseer en zorgt voor een bescherming van de mede-eigenaars.

Hoofdstuk III — De hoedanigheid van syndicus

Art. 4

De hoedanigheid van syndicus, in hoofd- of bijberoep, wordt voorbehouden aan de door het Instituut erkende syndici die ingeschreven zijn op het tableau van de beoefenaars van het Instituut.

Zodra er zes of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven zijn, is het optreden van een professionele syndicus verplicht en valt deze onder de toepassing van deze wetgeving.

De syndicus treedt op door zich bekend te maken met zijn titel «erkende syndicus» en zijn inschrijvingsnummer bij het Instituut.

Art. 5

De hoedanigheid van syndicus wordt toegekend aan :

1° personen die de opleiding tot syndicus met goed resultaat gevolgd hebben;

2° personen die schriftelijk verklaren de plichtenleer na te leven.

Syndici die reeds als syndicus werken kunnen de titel verkrijgen mits het afleggen van een bekwaamheidsproef.

Art. 6

De syndicus onthoudt zich van elke daad van belangenvermenging. Hij oefent geen werkzaamheid uit die onverenigbaar is met de waardigheid of de onafhankelijkheid van zijn taak. Bij het uitoefenen van zijn taak handelt de syndicus in volledige intellectuele onafhankelijkheid. Personen die niet aan deze cumulatieve voorwaarden voldoen, mogen het beroep van syndicus niet uitoefenen.

Art. 7

Elke syndicus vraagt zijn erkenning aan bij het Instituut. De erkenning wordt door het Instituut ingetrokken op vraag van de vrederechter, overeenkomstig artikel 18 van deze wet.

L'Institut organise les syndics avec les garanties requises en matière de compétence, d'indépendance et de probité professionnelle et veille à la protection des copropriétaires.

Chapitre III — La qualité de syndic

Art. 4

La qualité de syndic, à titre principal ou accessoire, est réservée aux syndics agréés par l'Institut, qui sont inscrits au tableau des praticiens professionnels de l'Institut.

Dès l'instant où une copropriété compte au moins six lots distincts et appartenant à plusieurs propriétaires, l'intervention d'un syndic professionnel est obligatoire et elle relève de l'application de la présente législation.

Le syndic agit en s'identifiant par son titre de «syndic agréé» et par son numéro d'inscription à l'Institut.

Art. 5

La qualité de syndic est attribuée :

1° aux personnes qui ont suivi la formation de syndic avec fruit;

2° aux personnes qui s'engagent dans une déclaration écrite à respecter la déontologie.

Les syndics qui travaillent déjà en cette qualité peuvent obtenir le titre à condition de passer un test d'aptitude.

Art. 6

Le syndic s'abstient de tout acte pouvant engendrer une confusion d'intérêts. Il n'exerce pas d'activité qui soit incompatible avec la dignité ou l'indépendance de sa fonction. Dans l'exercice de sa fonction, le syndic agit en toute indépendance intellectuelle. Les personnes qui ne satisfont pas à ces conditions cumulatives ne peuvent pas exercer la profession de syndic.

Art. 7

Chaque syndic sollicite son agrément auprès de l'Institut. L'agrément est retiré par l'Institut à la demande du juge de paix, conformément à l'article 18 de la présente loi.

Hoofdstuk IV — De opdracht van de syndicus

Art. 8

De opdracht van de syndicus is bepaald overeenkomstig artikel 577-8, § 4, van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk V — De aansprakelijkheid van de syndicus

Art. 9

De aansprakelijkheid van de syndicus is bepaald overeenkomstig artikel 577-8, § 5, van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk VI — De opleiding tot syndicus

Art. 10

De opleidingscommissie van het Instituut werkt de basisopleiding uit die bestaat uit een theoretisch en een praktisch gedeelte dat specifiek gericht is op de uitoefening van het beroep. Er wordt voorzien in bijscholing in de vorm van punctuele specialisatiemogelijkheden.

De opleidingscommissie staat in voor de organisatie van de bekwaamheidsproef voorzien in artikel 5, laatste lid, voor de syndici die reeds als syndicus werken. De opleidingscommissie werkt dit programma uit in samenwerking met het hoger onderwijs.

Hoofdstuk VII — De plichtenleer en reglementen

Art. 11

De Koning stelt, op voorstel van of na advies van het Instituut, de reglementen vast die noodzakelijk zijn voor de werking van het Instituut en voor de verwezenlijking van zijn bij deze wet omschreven doelstellingen, waaronder een huishoudelijk reglement.

De plichtenleer wordt vastgesteld door de Koning nadat Hij het advies van de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO en van de Raad voor het Verbruik heeft ingewonnen. Hij bepaalt de termijn waarbinnen het advies wordt gegeven. Eenmaal deze termijn is verstreken, is het advies niet meer vereist.

De niet-naleving van de plichtenleer wordt beschouwd als een oneerlijke handelspraktijk, zoals bepaald in de artikelen 94/3 en 94/5 van de wet van

Chapitre IV — La mission du syndic

Art. 8

La mission du syndic est définie conformément à l'article 577-8, § 4, du Code civil.

Chapitre V — La responsabilité du syndic

Art. 9

La responsabilité du syndic est définie conformément à l'article 577-8, § 5, du Code civil.

Chapitre VI — La formation de syndic

Art. 10

La commission de formation de l'Institut élabore la formation de base qui se compose d'une partie théorique et d'une partie pratique spécifiquement axées sur l'exercice de la profession. Une formation continue est prévue sous la forme de modules de spécialisation proposés de manière ponctuelle.

La commission de formation est chargée de l'organisation du test d'aptitude visé à l'article 5, dernier alinéa, pour les syndics qui travaillent déjà en cette qualité. La commission de formation élabore le programme à suivre en collaboration avec l'enseignement supérieur.

Chapitre VII — La déontologie et les règlements

Art. 11

Le Roi arrête, sur la proposition ou après avis de l'Institut, les règlements qui sont nécessaires au fonctionnement de l'Institut et à la réalisation de ses objectifs définis par la présente loi, notamment un règlement d'ordre intérieur.

Le Roi fixe la déontologie après avis du Conseil supérieur des Indépendants et des Petites et Moyennes Entreprises et du Conseil de la consommation. Il fixe le délai dans lequel l'avis doit être rendu. Une fois ce délai expiré, l'avis n'est plus requis.

Le non-respect de la déontologie est considéré comme une pratique commerciale déloyale au sens des articles 94/3 et 94/5 de la loi du 14 juillet 1991 sur les

14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

Hoofdstuk VIII — De werking van het Instituut

Art. 12

De raad van het Instituut verzorgt de werking van het Instituut overeenkomstig deze wet en de reglementen. Hij bezit elke bevoegdheid van bestuur en beschikking.

De raad bestaat :

1° voor de helft uit vertegenwoordigers van de syndici. Deze worden aangewezen na verkiezingen. Aan de verkiezing van de vertegenwoordigers van de syndici wordt deelgenomen door alle personen die op het tableau van het Instituut zijn ingeschreven;

2° voor de helft uit vertegenwoordigers van verenigingen van mede-eigenaars en vertegenwoordigers van consumentenorganisaties, aangewezen door de Koning.

De Koning benoemt de voorzitter van het Instituut die wordt aangezocht onder onafhankelijke kandidaten met ervaring in bemiddeling.

Art. 13

De opleidingscommissie bestaat voor de helft uit leden van de raad en voor de helft uit specialisten in opleidingen die betrekking hebben op de uitoefening van het beroep en de deontologie.

Art. 14

Het Instituut organiseert een onafhankelijk en buitengerechtigd bemiddelingssysteem voor klachten tussen mede-eigenaars en syndici. De bemiddelingscommissie wordt voorgezeten door de voorzitter van het Instituut en bestaat voor twee derden uit leden van de raad met een gelijke verdeling tussen syndici en mede-eigenaars en voor één derde uit specialisten inzake bemiddeling en deontologie.

De bemiddelingscommissie heeft tot opdracht :

1° alle klachten van de mede-eigenaars te onderzoeken die betrekking hebben op de activiteiten van een erkende syndicus;

2° te bemiddelen tussen de mede-eigenaar en de erkende syndicus met het oog op een minnelijke schikking van contractuele of buitencontractuele geschillen;

pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Chapitre VIII — Le fonctionnement de l'Institut

Art. 12

Le conseil de l'Institut assure le fonctionnement de l'Institut conformément à la présente loi et aux règlements. Il a toute compétence en matière de gestion et de décision.

Le conseil se compose :

1° pour moitié, de représentants des syndics. Ceux-ci sont désignés au terme d'élections auxquelles participent toutes les personnes inscrites au tableau de l'Institut;

2° pour moitié, de représentants d'associations de copropriétaires et de représentants d'organisations de défense des consommateurs, désignés par le Roi.

Le Roi nomme le président de l'Institut parmi des candidats indépendants disposant d'une expérience en matière de médiation.

Art. 13

La commission de formation se compose pour moitié de membres du conseil et pour moitié de spécialistes en matière de formations concernant l'exercice de la profession et la déontologie.

Art. 14

L'Institut organise un système de médiation indépendant et extrajudiciaire pour les plaintes opposant les copropriétaires et les syndics. La commission de médiation est présidée par le président de l'Institut et se compose, pour deux tiers, de membres du conseil sur la base d'une répartition égale entre syndics et copropriétaires et, pour un tiers, de spécialistes en matière de médiation et de déontologie.

La commission de médiation a pour mission :

1° d'examiner toutes les plaintes des copropriétaires relatives aux activités d'un syndic agréé;

2° d'intervenir comme médiateur entre le copropriétaire et le syndic agréé en vue de parvenir à un règlement à l'amiable des litiges contractuels ou extracontractuels;

3° te bemiddelen tussen syndici onderling ingeval van klachten bij overname van de opdracht.

De klacht moet de indiener van de klacht benoemen evenals de syndicus tegen wie klacht wordt ingediend en een omschrijving van de feiten die aanleiding geven tot de klacht. De bemiddelingscommissie beslist over de ontvankelijkheid van de klacht en formuleert na bemiddeling een advies. Dit advies wordt door de bemiddelingscommissie aan betrokkenen medege-deeld.

Art. 15

De lijst van erkende syndici wordt vastgesteld op 31 december van elk jaar en door zorg van het Instituut vóór 31 maart van het daaropvolgende jaar bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Het Instituut publiceert deze officiële lijst van de erkende syndici op zijn website.

Art. 16

De erkende syndici betalen een jaarlijkse bijdrage waarvan het bedrag door de Koning wordt vastgesteld op voorstel of na advies van de raad van het Instituut.

Art. 17

Het Instituut publiceert een jaarverslag met betrekking tot zijn activiteiten.

Hoofdstuk IX — Sancties

Art. 18

De vrederechter kan de erkenning zoals bepaald in artikel 4 intrekken indien de syndicus handelt in strijd met:

- 1° de bepalingen van artikel 5, 6, 8 en 9;
- 2° de plichtenleer bedoeld in artikel 11.

Art. 19

Hij die zich in het openbaar onrechtmatig de titel van erkende syndicus toekent of, met uitzondering van artikel 4, tweede lid, het beroep uitoefent zonder erkenning wordt gestraft met een geldboete van 500 euro tot 25 000 euro.

3° d'intervenir comme médiateur entre des syndics en cas de plaintes lors de la reprise de la mission.

La plainte doit préciser l'identité du plaignant et celle du syndic qui en fait l'objet et doit exposer les faits qui la motivent. La commission de médiation se prononce sur la recevabilité de la plainte et formule un avis à l'issue de la médiation. Cet avis est communiqué aux intéressés par la commission de médiation.

Art. 15

La liste des syndics agréés est arrêtée au 31 décembre de chaque année et publiée au *Moniteur belge* par les soins de l'Institut pour le 31 mars de l'année suivante.

L'Institut publie cette liste officielle des syndics agréés sur son site web.

Art. 16

Les syndics agréés versent une cotisation annuelle dont le montant est fixé par le Roi sur proposition ou après avis du conseil de l'Institut.

Art. 17

L'Institut publie un rapport annuel relatif à ses activités.

Chapitre IX — Sanctions

Art. 18

Le juge de paix peut retirer l'agrément visé à l'article 4 si le syndic contrevient:

- 1° aux dispositions des articles 5, 6, 8 et 9;
- 2° à la déontologie visée à l'article 11.

Art. 19

Quiconque s'attribue indûment en public le titre de syndic agréé ou exerce la profession sans agrément, en violation de l'article 4, alinéa 2, sera puni d'une amende de 500 euros à 25 000 euros.

Hoofdstuk X — Wijziging van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 20

Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld met de bepaling onder 24^o, luidende :

«24^o van geschillen betreffende de erkenning van de syndicus in navolging van de wet tot oprichting van een Instituut van mede-eigenaars en syndici en tot erkenning en bescherming van het beroep van syndicus».

Hoofdstuk XI — Slotbepalingen

Art. 21

De raad van het Instituut wordt de eerste maal samengesteld na verkiezingen van de vertegenwoordigers van de syndici voorzien in artikel 12. Deze verkiezingen worden binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet georganiseerd door toedoen van de minister die bevoegd is voor de zelfstandigen.

De Koning bepaalt de nadere regelen voor deze verkiezingen.

6 november 2008.

André VAN NIEUWKERKE.

Chapitre X — Modification du Code judiciaire

Art. 20

L'article 591 du Code judiciaire est complété par la disposition sous 24^o rédigée comme suit :

«24^o des contestations relatives à l'agrément du syndic comme prévu dans la loi portant création de l'Institut des copropriétaires et syndics et visant à la reconnaissance et à la protection de la profession de syndic».

Chapitre XI — Dispositions finales

Art. 21

Le conseil de l'Institut est constitué pour la première fois après l'élection des représentants des syndics visés à l'article 12. Ces élections sont organisées dans les six mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, par les soins du ministre qui a les indépendants dans ses attributions.

Le Roi détermine les modalités de ces élections.

6 novembre 2008.