

Avis du SNP concernant la proposition de loi du Sénateur André Van Nieuwkerke, portant création de l' « Institut des copropriétaires et syndics ».

La proposition, en bref.

La proposition du Sénateur André Van Nieuwkerke « entend principalement faire reconnaître et protéger la profession de syndic ainsi que mettre un terme aux pratiques abusives ». A cet effet, il est proposé d'instaurer un nouvel organisme déontologique, auquel seraient soumis exclusivement les syndics professionnels. L'Institut règle les conditions d'accès à la profession de syndic, la formation, la déontologie. Les représentants des associations de copropriétaires et d'organisations de consommateurs sont associés à la gestion de l'Institut, paritairement avec les représentants des syndics. Un système de médiation est instauré pour gérer « les plaintes opposant copropriétaires et syndics ». En outre, « le juge de paix peut retirer l'agrément » du syndic en cas de manquement à ses obligations.

L'avis du SNP.

Le SNP est très soucieux que les syndics d'immeubles à appartement exécutent correctement et ponctuellement leur mission, dans un contexte de transparence et de démocratie, au service de l'assemblée générale des copropriétaires qui est l'organe souverain de la copropriété.

C'est du reste l'un des principaux objectifs de la proposition de loi déposée par les députés Hamal, Nyssens et consorts qui a été inspirée notamment par le SNP.

Par ailleurs, le SNP estime que l'Institut des Professionnels de l'Immobilier (IPI) n'est pas encore, à ce jour, l'outil le plus performant pour assurer le respect de la déontologie et des bons usages par les syndics. Ceci tient notamment au fait qu'au sein de l'IPI les syndics sont minoritaires, de sorte qu'ils n'ont pas toujours disposé d'une attention suffisante des structures de cette institution. Cette situation est en train d'évoluer positivement mais il reste des progrès à faire.

Conscient de cette réalité que le SNP a collaboré à la mise sur pied d'un outil de « certification de qualité » pour les syndics d'immeubles, outil qui reste également perfectible.

Dans ce contexte, la proposition du Sénateur Van Nieuwkerke présente certes un intérêt, du moins quant à ses objectifs, que le SNP partage pleinement. Le SNP ne peut toutefois se rallier à la solution préconisée.

Cette position est motivée tout d'abord par des **objections de principe**.

L'idée même de créer une institution nouvelle, sui-generis, ne paraît pas de nature à régler adéquatement les problèmes décrits dans l'exposé des motifs de la proposition et dont le SNP reconnaît l'existence. A cette option, le SNP préfère celle d'un meilleur fonctionnement de l'IPI, et d'un renforcement de la représentation des syndicats au sein de cette institution.

Par ailleurs, le SNP voit mal pourquoi la profession de syndic serait la seule à être organisée sur base d'une structure paritaire, alors que maintes autres professions de services sont gérées conformément à la loi organique en la matière, qui ne prévoit pas ce type de modalités. Cela n'enlève pas, néanmoins, l'intérêt d'instaurer des commissions de médiation, mais celles-ci devraient fonctionner sur base volontaire, en dehors de l'Institut dont relèvent les syndicats.

Le caractère « paritaire » semble d'ailleurs difficile à mettre en œuvre car si l'on peut concevoir que tous les membres d'une profession soient tenus de s'affilier à l'institution qui les organise, ce n'est pas aussi clair en ce qui concerne les simples citoyens qui ont la qualité de copropriétaires. On peut du reste se demander quels sont les critères permettant de démontrer la représentativité des organisations de copropriétaires, et aussi comment on justifie la présence, au sein de l'Institut dont la création est préconisée, des organisations de consommateurs.

La proposition, dans son état actuel, suscite également des **objections précises**, notamment (liste non exhaustive) :

- L'obligation pour toutes les copropriétés de plus de 6 lots de se doter d'un syndic professionnel ; selon le SNP, cette contrainte est excessive et contre-productrice car les petites copropriétés n'intéressent pas les syndicats qui sont contraints d'y pratiquer des honoraires trop élevés ;
- La compétence attribuée au Juge de paix de retirer l'agrément des syndicats est difficile à intégrer dans notre système juridique : il s'agit d'un mélange des genres (procédure judiciaire et disciplinaire) que le SNP ne peut cautionner. Par ailleurs, la seule sanction prévue est le retrait pur et simple de l'agrément ce qui manque de nuances.
- L'incompatibilité de la profession de syndic avec toutes les autres professions paraît injustifiée, même s'il faut prévenir les conflits d'intérêt en interdisant le cumul d'activités au sein d'une même copropriété. Il semble encore plus inadéquat d'interdire au syndic d'être en même temps copropriétaire !

En conclusion, le SNP réitère son souhait de voir l'IPI améliorer son fonctionnement afin de remplir pleinement son rôle à l'égard des syndicats, en se départant d'éventuels réflexes corporatistes.

Dans ce but, il serait éventuellement souhaitable qu'une concertation soit instaurée entre les parties intéressées, pour **améliorer la loi organique** en vertu de laquelle les différentes professions sont organisées : en effet, les réserves formulées à l'égard de l'IPI peuvent sans doute être adressées aussi aux autres Instituts professionnels. Certaines idées contenues dans la présente proposition de loi pourraient être reprises à ce niveau.

D'autre part, le SNP continue à croire à son action de certification des syndicats, sans se cacher pour autant que l'organisation actuelle peut être améliorée. Il estime en effet qu'un organisme professionnel et une structure privée de certification peuvent coexister.