

A la découverte des syndic italiens

Comment la profession d'agent immobilier est-elle réglementée à l'étranger ? Nous nous sommes entretenus avec **Leonardo Caruso, Vice-président de l'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari) et Président de l'association à Milan. Notre confrère italien fait également partie de la coupole immobilière européenne CEPI et est lui-même syndic depuis 25 ans.**



En Italie, il n'existe pas un ordre professionnel pour les syndics. Par conséquent, un administrateur de biens ne doit pas s'enregistrer au niveau fédéral et ne doit pas posséder de numéro d'agrément comme en Belgique pour exercer son activité. Il n'existe pas non plus d'institution régulant la profession, mais le pays dispose d'un bagage conséquent en matière de copropriété. La Grande Botte a dans sa chaussette une longue expérience dans le secteur immobilier et la gestion de copropriétés. Les syndics ont le choix : ils peuvent s'affilier auprès de l'une de la dizaine d'associations ou d'unions professionnelles qui fournissent divers services aux administrateurs de biens et professionnalisent le secteur.

L'ANACI est l'une d'elles et a été créée en 1995 par la fusion des deux plus anciennes associations actives depuis les années 70. C'est l'association la plus importante du pays et compte plus de 8.000 membres. Elle dispose de sièges décentralisés dans les grandes villes italiennes. L'ANACI a pour missions la formation et le perfectionnement professionnel, qui sont devenus entre-temps obligatoires, le support juridique, technique et administratif. Elle joue également un rôle de représentation dans les organes politiques et collabore étroitement avec les autres acteurs du marché immobilier professionnel (avocats, notaires, agents immobiliers, ingénieurs, etc.).

Réglementation et formation

En Italie, pour devenir syndic, il est nécessaire de satisfaire aux dispositions réglementaires énumérées dans le Code civil. La nouvelle réforme de la copropriété (la loi n° 220 du 11 décembre 2012, entrée en vigueur le 17 juin 2013) a imposé certaines conditions pour l'exercice de la profession. L'art. 71-bis du Code civil, introduit par la réforme, énumère la liste des exigences quant à l'intégrité et aux compétences professionnelles

nécessaires pour occuper le poste de gestionnaire d'immeubles, et fixe les conditions d'accès à la profession. Le syndic italien doit :

- a) **jouir de ses droits civils ;**
- b) **ne doit pas avoir été reconnu coupable de crimes contre l'administration publique, l'administration de la justice, la foi publique, le patrimoine ou toute autre infraction intentionnelle pour laquelle la loi impose la peine d'emprisonnement de minimum deux ans et maximum cinq ans ;**
- c) **ne doit pas avoir été soumis à des mesures préventives devenue définitives, sauf s'il est réhabilité ;**
- d) **ne doit pas avoir été reconnu défendu ou incapable d'exercer ;**
- e) **son nom doit être enregistré dans la banque de données publique comptable ;**
- f) **doit avoir réussi son diplôme de degré de l'enseignement secondaire de second degré ;**
- g) **doit avoir réussi un cycle de formation initial et suivre en continu une formation en administration de la copropriété.**

Le socle formateur comprend des cours relatifs aux spécificités du métier et des exercices pratiques, d'une durée d'au moins 72 heures. De plus, le syndic doit suivre une formation continue d'au moins 15 heures par an et réussir un examen. Ce sont les associations professionnelles, autorisées par le ministère du Développement économique, qui dispensent les cours et ANACI assure les formations pour ses membres.

Un marché important

Le marché immobilier italien est très important et influence fortement l'économie nationale. C'est un secteur de pointe qui regroupe toute une sé-

rie de métiers tout aussi pointus : le courtage, la construction, la rénovation, l'ingénierie, la sécurité, l'énergie, etc. En Italie, plus de 80 % de la population vit dans une copropriété et tous ces appartements appellent à être administrés par des professionnels. Ipso facto, beaucoup de candidats s'intéressent à la profession de syndic et c'est surtout un secteur d'avenir pour les jeunes diplômés, qui sont de plus nombreux à exercer le métier.

Un acteur indispensable

Aujourd'hui, comme dans d'autres pays et d'autres corps de métier du secteur immobilier, la profession de syndic est devenu beaucoup plus complexe que par le passé, à cause de réglementations légales et techniques de plus en plus nombreuses. Ce qui apparemment redore leur blason. En Italie, les professionnels gestionnaires sont perçus comme une ressource, des consultants essentiels pour rendre efficace la gestion et assurer le bon entretien de l'immeuble. En outre, ils sont reconnus indispensables pour assurer et augmenter la valeur de la (co)propriété. En ce qui concerne leur rémunération, le plan tarifaire du syndic est libre et la marge bénéficiaire varie d'un syndic à l'autre. ■

Si vous rencontrez un confrère syndic en Italie, ne lui dites pas « Ciao syndic ! », vous le considéreriez comme notre Bourgmestre belge !