

Actualités : prestations des syndics, défense en justice et charges de copropriété

PAR OLIVIER HAMAL, VICE PRÉSIDENT NATIONAL DU SNP



Dans le cadre du présent article, nous vous communiquons de nouvelles informations susceptibles de retenir l'attention de nos lecteurs copropriétaires.

N'hésitez pas de votre côté, à nous faire part de toutes informations par lesquelles une diffusion large serait nécessaire.

1. Syndics indélégués & suivi des autorités judiciaires : la dernière des préoccupations de la Ministre de la Justice, Madame Turtelboom

Dans Le Cri du mois de novembre 2012, nous faisons état des différents courriers adressés par le SNP au Procureur du Roi de Nivelles dans le cadre du dossier Dynamic Immo et restés jusqu'à présent sans suite aucune... même pas un accusé de réception !

En parallèle, nous demandions au Député fédéral David Clarinval de poser une nouvelle question à la Ministre de la Justice, Annemie Turtelboom, sur l'absence de suivi de la plupart des parquets devant des situations de syndics indélégués, notamment en regard du dossier Dynamic Immo. La réponse de la Ministre est de la même nature que les précédentes et témoigne d'une indifférence complète par rapport à cette problématique.

Voici la réponse de la Ministre Turtelboom :

« Comme je l'ai déjà mentionné en réponse à des questions antérieures sur le même sujet, différents parquets ont indiqué avoir reçu et traité des plaintes individuelles qui ont abouti, pour certaines,



David Clarinval, Député fédéral

à une citation devant le tribunal correctionnel. Conscient des problèmes auxquels certains copropriétaires peuvent néanmoins être confrontés, le Collège des procureurs généraux a examiné cette question lors de sa réunion d'avril 2012. Le Collège est parvenu à la conclusion que la priorité devait être donnée à la lutte contre les phénomènes de criminalité pris en considération dans le Plan national de Sécurité. Ajouter de nouvelles priorités à cette liste reviendrait à mettre en péril le système en tant que tel et à vider les priorités de leur substance. En réponse à une question antérieure,

j'ai également indiqué que je recevrais l'association professionnelle des syndics, ainsi que le parquet de Bruxelles. Une réunion de concertation s'est, dès lors, tenue en juillet avec l'Institut professionnel des agents immobiliers, des représentants du Syndicat national des propriétaires et un représentant du ministère public. Au cours de cette réunion, cette problématique a été examinée. L'attention a notamment été attirée sur la nécessité d'établir une distinction claire entre les dossiers qui relèvent d'un oubli, d'une ignorance ou d'une négligence, qui doivent être abordés sous l'angle civil et disciplinaire, et ceux dans lesquels il est manifestement question de mauvaise foi et de détournements frauduleux, qui doivent faire l'objet de poursuites pénales. Enfin, pour ce qui concerne votre question relative à une affaire individuelle, je ne peux, en tant que ministre de la Justice, me prononcer ».

2. Nouvelle initiative : une nouvelle législation déterminant les prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble ?

La Sénatrice Fabienne Winckel a été interpellée par plusieurs scandales liés à la mauvaise gestion financière de certains syndics. En outre, selon des témoignages qui lui ont été rap-

COPROPRIÉTÉ

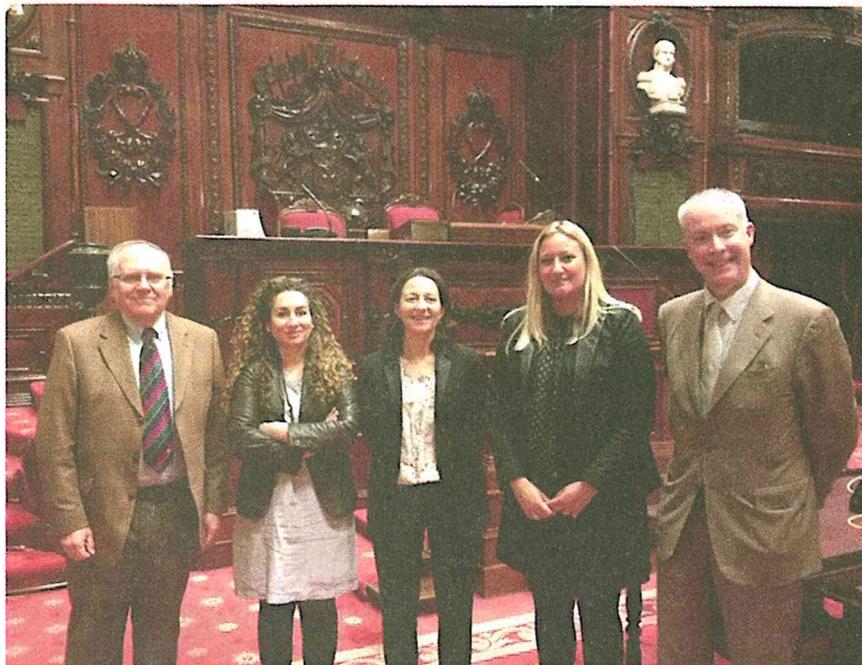
portés, de nombreuses dérives ont été constatées quant aux actes facturés « hors forfait de gestion courante ». En outre, il apparaît de manière générale que les honoraires des syndics sont fréquemment à l'origine de conflits entre les propriétaires et les syndics.

Dans ce contexte, la sénatrice rappelle que si le gouvernement a déposé au Parlement un projet de loi organisant la profession d'agent immobilier pour promouvoir une pratique saine de l'activité d'agent immobilier, ce dernier ne règle pas les relations tarifaires entre l'agent immobilier agissant en tant que syndic et les membres de la copropriété dont il assure la gestion.

Or, aujourd'hui, de nombreuses prestations font l'objet d'une facturation abusive dès lors qu'elles ne sont pas mentionnées spécifiquement dans le contrat qui lie le syndic aux copropriétaires. Dans la pratique, on constate également que les syndics définissent différemment ce qu'il faut entendre par « prestation de base ». Il est dès lors fort difficile pour une association de copropriétaires de comparer les tarifs proposés entre différents syndics dans la mesure où les prestations fournies ne sont pas identiques.

Lors d'une demande d'explications au Sénat, le Ministre en charge de la protection des consommateurs a précisé ce que comprenait les prestations incluses ou non dans le forfait annuel payé par les copropriétaires.

Selon le ministre, « les règles générales du droit civil sont claires : le prix est un élément essentiel du contrat et doit figurer dans celui-ci. Dès lors que les obligations du syndic sont définies de manière détaillée dans l'article 577-8 du Code civil et à défaut de clause contraire dans le contrat qui lie le syndic à la copropriété, il paraît raisonnable de considérer que le prix fixé dans le contrat doit être interprété comme couvrant l'ensemble des prestations liées à ces obligations ».



Dans le cadre de la présence à Bruxelles à l'occasion de notre colloque sur « La copropriété en Belgique en 2025 » en novembre dernier, le SNP avait organisé une rencontre entre Madame Isabelle Rougier, Directrice générale de l'ANAH (Agence National de l'Habitat France), avec la Sénatrice Fabienne Winckel pour lui présenter le rapport de l'ANAH sur « Prévenir et guérir les difficultés de copropriétés en France » et la sensibiliser à cet enjeu sociétal pour les 10 années à venir dans notre pays. Cette réunion s'est déroulée au Sénat. De gauche à droite sur la photo : Alfred Devreux, Président du SNP, Soraya DAOU, Responsable du Service des études, de la prospective et de l'évaluation à l'ANAH, Isabelle Rougier, Directrice générale de l'ANAH, la Sénatrice Fabienne Winckel et Olivier Hamal, Vice-Président du SNP

→ Le SNP recommande aux copropriétés de mettre à l'ordre du jour de leur assemblée générale la désignation de l'avocat chargé de conseiller et de défendre les intérêts de la copropriété en cas de litige

Pour la sénatrice Winckel, la précision apportée par le Ministre est importante. Cependant, elle souhaite que les honoraires des syndics soient encadrés à travers une meilleure défi-

nition des prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble.

La proposition déposée entend s'inspirer de ce qui existe en France. Le droit français prévoit que quarante-quatre prestations doivent figurer impérativement dans les contrats au titre de la gestion courante. Un texte normatif, le fameux Arrêté Novelli, fixe les prestations relevant de la gestion courante. Les associations de copropriétaires qui le souhaitent peuvent ainsi facilement comparer les tarifs proposés par différents syndics.

En ce sens, l'auteur de la proposition de loi prévoit d'établir une liste de prestations minimales des syndics de copropriété pour la gestion d'un immeuble, incluses dans le forfait annuel payé par les copro-

priétaires. Ces prestations sont au nombre de soixante-sept.

Quant aux prestations qui ne figurent pas dans cette liste, elles ne devraient pouvoir être facturées à titre supplémentaire par le syndic que si elles figurent explicitement en tant que telles dans le contrat de celui-ci. Ceci ne vaut pas pour les travaux à réaliser et les prestations liées à ceux-ci (étude d'architecte, expertise par géomètre, etc.) qui ne peuvent pas être établis à la conclusion du contrat.

Pour le SNP, qui a rencontré la Sénatrice Winckel au mois de novembre dernier, cette proposition est intéressante et devrait être menée à bien sur le plan de son principe. Elle pourrait cependant être adaptée pour tenir compte d'une part davantage de la pratique et d'autre part du contenu même de la loi de 2010 sur la copropriété qui précise déjà beaucoup de choses sur les prestations courantes des syndics.

3. Copropriété et avocat : éviter les conflits d'intérêts

Au travers de sa pratique, le SNP ne peut qu'être interpellé par le mélange des genres qui peut exister entre avocat du syndic et avocat de la copropriété. C'est toute la problématique des conflits d'intérêts.

Cela peut se manifester à différents niveaux, le plus criard étant le fait que l'avocat est à la fois l'avocat d'une ou des copropriétés gérées par un syndic et l'avocat habituel de ce dernier.

Mais plus subtilement, l'avocat devant défendre les intérêts d'une copropriété et choisi par le syndic pourrait perdre de vue que les intérêts premiers qu'il doit défendre sont ceux de la copropriété et non le cas échéant du syndic – qui lui a amené le dossier – et dont la responsabilité pourrait être engagée.

Citons à titre exemplatif le cas d'un litige qui opposerait une copro-

priété à plusieurs copropriétaires suite à des problèmes d'infiltrations d'eau et dans le cadre duquel le syndic aurait fait une déclaration tardive à la compagnie d'assurance incendie et risques connexes de la résidence. L'avocat de la copropriété, alors même qu'il est en contact avec le syndic pour la gestion du dossier et son suivi, ne doit pas perdre de vue qu'il est là pour défendre les intérêts de la copropriété et se doit d'inviter le syndic à faire une déclaration à son assureur RC professionnel. Mais qu'en est-il s'il est également l'avocat habituel du syndic et / ou si ce dernier lui apporte régulièrement des dossiers au travers des copropriétés qu'il gère ?

Afin d'éviter les situations nébuleuses et les conflits d'intérêts, le SNP recommande dès lors aux copropriétés d'une part de mettre à

l'ordre du jour de leur assemblée générale la désignation de l'avocat chargé de conseiller et de défendre les intérêts de la copropriété en cas de litige ou autre contentieux et d'autre part de bien mettre les choses au point avec le syndic et le dit conseil quant à qui défend qui.

4. Observatoire des charges de copropriété de l'Union Nationale des Responsables de Copropriété en France (UNARC) : analyse des résultats 2011 - des chiffres pour mieux maîtriser ses charges

En France, en 2011, les charges de « copro » ont progressé en moyenne de 5 %, ce qui porte la hausse à 14 sur trois ans !

OUVERT
du lundi au samedi
9.00-12.30 • 13.30-18.00
Dimanche • 14.00-18.00
Fermé : mercredi et jours fériés

€ 2890

Cuisine en angle
335 x 185 cm

Inclus : armoire pharmacie, plan de travail, poignées, electro's, frigo, four, taque de cuisson, hotte cheminée inox

Pour projets de 4 cuisines et plus : prix dégressifs !
Rénovation totale de votre cuisine par notre personnel!

Merlyn
GERAADSBERGSESTEENWEG 60 • LESSEN
TEL. 068 33 44 75 • FAX 068 33 77 47 • WWW.MERLIN.BE

COPROPRIÉTÉ

Cette étude, fort bien résumée sur www.capital.fr par Guillaume Chazouillere s'appuie uniquement sur les budgets d'immeubles dotés de toutes les prestations collectives (gardiennage, ascenseur, etc.). Mais elle met en évidence une vraie tendance. Année après année, la hausse des dépenses pèse de plus en plus sur le budget des 700.000 immeubles en copropriété. Et cela devrait encore se vérifier en 2012 en raison de l'envolée des prix de l'énergie.

Ainsi, selon l'UNARC, pour un appartement type de 65 mètres carrés, la facture s'élève ainsi à près de 2.825 euros par an (43,7 € m²/an).

Détail des principaux postes de dépenses et conseils pour réduire la facture.

a. Chauffage : 14,1 euros par mètre carré et par an

Premier poste de dépenses, les frais de chauffage représentent 30 % des charges courantes.

Pour réduire la facture, un premier conseil de bon sens consiste à soigner l'entretien de l'immeuble : certains travaux sur les parties communes (ravalement de façades, travaux de toiture, etc.), permettront, en effet, d'améliorer l'isolation des immeubles dont la plupart restent de véritables passoires thermiques.

Les copropriétés équipées de chauffages collectifs peuvent aussi espérer réaliser de substantielles économies en faisant régler régulièrement leurs chaudières par un spécialiste.

b. Frais de personnel : 8,5 euros par mètre carré et par an

Les frais de personnel représentent près de 18 % des charges courantes, constituant ainsi le deuxième poste de dépenses.

Ce poste est souvent gonflé par l'emploi de gardiens d'immeuble, dont le coût avoisine 40.000 euros par an par copropriété. Pour Claude Pouey, responsable de l'Observatoire, « les petites copros de moins de 50 logements ont donc tout intérêt à opter pour les services d'un prestataire externe qui prendra en charge le nettoyage de l'immeuble ».

c. Entretien de l'immeuble : 8,3 euros par mètre carré et par an

Le poste d'entretien est en hausse de 3 % chaque année et représente près de 18 % du total des charges.

Problème : entre le nettoyage des parties communes, l'entretien du chauffage, etc., la plupart des copropriétés reconduisent, année après année, leurs contrats de prestataires sans penser à vérifier s'ils sont encore compétitifs. En faisant jouer la concurrence et en renégociant tous les ans vos différents contrats, vous pouvez espérer de belles économies : « il est, par exemple, possible de faire baisser la note de 20 % sur un contrat d'entretien et de maintenance d'extincteurs non renouvelé depuis cinq ans », explique Bruno Dhont, Directeur de l'UNARC.

d. Eau froide : 4,8 euros par mètre carré et par an

Chaque année, la facture d'eau (11 % des charges en moyenne) coule aussi les budgets de bon nombre de copropriétés. En 2011, ces frais ont encore augmenté de 2 à 3 %.

Il faut dire que dans la plupart des immeubles, les dépenses d'eau sont facturées au prorata de la superficie des appartements et non de la consommation réelle des différents habitants. Pour limiter le gaspillage, un conseil : faites installer des compteurs individuels, chacun sera ainsi facturé selon ses propres dépenses. Et donc incité à plus de retenue.



www.cap-sud.com



Vendre ou Louer? L'immobilier, c'est notre métier!

CAP SUD NIVELLES 067/79 44 44 Rue de Namur 58 1400 Nivelles

Confiez-nous vos clés!
Gestion Locative · Syndic · Garantie Loyers Impayés
On s'occupe de tout!



AUDERGHEM · BRAINE-L'ALLEUD · ETTERBEEK · GANSHOREN · GEMBLOUX · LA LOUVIÈRE
NAMUR · NIVELLES · SAINT-GILLES · UCCLE · WATERLOO · WAVRE

e. Frais de syndic : 4,1 euros par mètre carré et par an

Année après année, les frais de syndic gonflent au point de représenter aujourd'hui plus de 9 % du total des charges courantes. La faute à la multiplication des prestations facturées hors forfait.

Pour éviter de tels dérapages, veillez notamment à ce que la tenue de l'assemblée générale soit bien intégrée au forfait de base (y compris lorsqu'elle se tient en dehors des heures ouvrables). La déclaration de sinistres, la transmission des archives ou la mise à jour du carnet d'entretien ne doivent pas non plus être surfacturées... Surveillez aussi les frais de photocopies : certains syndics n'hésitent pas à facturer jusqu'à 40 centimes d'euros la page (deux fois plus que la moyenne).

Enfin, prenez l'habitude de renégocier le contrat tous les ans. D'une année sur l'autre, les syndics peuvent ajouter de nouvelles prestations au forfait.

A noter aussi la forte augmentation des procédures judiciaires au cours des 4 dernières années, les dépenses dont question représentant pour certaines copropriétés la moitié des frais d'administration et de gestion.

f. Ascenseur : 2,3 euros par mètre carré et par an

A eux seuls, les frais d'entretien d'ascenseurs constituent 5 % du budget des copropriétés.

Or il faut le savoir : entre deux ascensoristes, les écarts de tarifs peuvent atteindre plus 1.000 euros à l'année ! Pour contenir la facture, faites donc là aussi jouer la concu-

rence régulièrement. En moyenne, une telle prestation ne dépasse pas 2.000 euros par an, selon l'UNARC.

g. Assurance : 1,7 euro par mètre carré et par an

Le poste assurance (3,8 % des charges) varie en fonction de la sinistralité. Un entretien régulier de l'immeuble (étanchéité des terrasses, de la toiture, etc.) permettra de limiter la hausse des primes.

Si cela ne suffit pas, n'hésitez pas à changer compagnie : les contrats sont renouvelables tous les ans.

Par cet écho des charges de copropriété en France, le SNP veut alimenter votre réflexion et l'intérêt qu'il y a pour les copropriétaires de s'intéresser davantage à la vie et à la gestion de leurs résidences. ■





Fixez auprès de Certigo un seul rendez-vous pour votre certificat PEB et votre certification électrique. En optant pour Certigo, vous êtes assuré de profiter d'un service complet, rapide et fiable à 100%.

Un service de  



Scannez-moi!

La colocation en pratique (II)

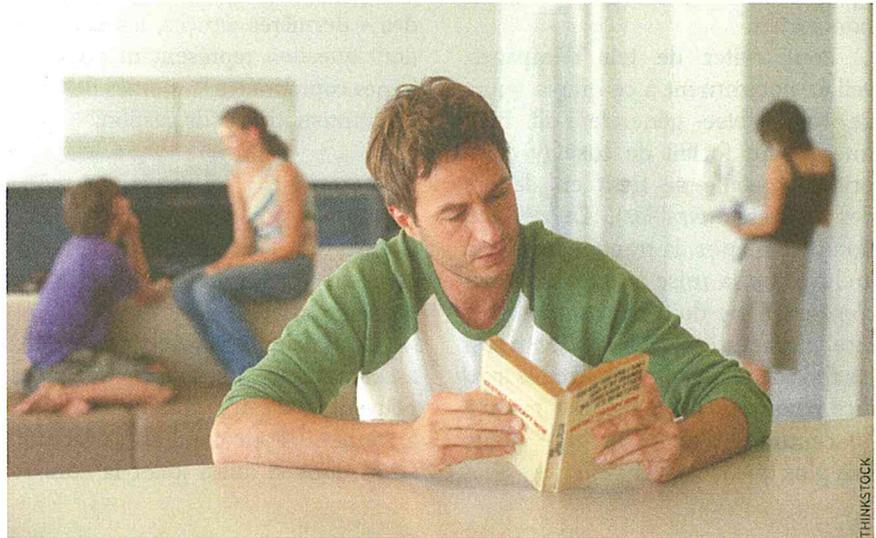
Suite de l'intervention de Bénédicte Delcourt, juriste au SNP, lors du colloque du Conseil Supérieur du Logement du 23 novembre 2012. (Pour la première partie, voir Le Cri de janvier 2013, p. 16)

Si le bailleur a finalement opté pour la conclusion d'un bail avec deux locataires, sa deuxième interrogation portera sur la possibilité de départ anticipé de la part d'un seul des locataires et de ses conséquences.

→ a. Tout d'abord, il peut arriver qu'un locataire désire quitter le bien pour être remplacé par un autre ou désire céder le contrat au locataire restant dans les lieux loués (que cette décision de cession soit volontaire ou dictée par une clause contractuelle dans un bail de courte durée).

Dans cette hypothèse, il y a lieu de conclure une convention de cession des droits — dont le locataire sortant dispose sur le bien loué — au locataire entrant (ou au locataire restant). Cette convention de cession doit bien entendu être signée par le locataire sortant, le locataire entrant et le bailleur (et le locataire restant également, s'il n'est pas celui à qui le locataire sortant cède ses droits).

Cette convention de cession doit prévoir la date à laquelle les droits



sont cédés ainsi que le sort de la garantie locative (si celle-ci a été payée au nom entre autres du locataire sortant) et de l'état des lieux. En pratique, le bailleur pourrait notamment inclure les clauses suivantes dans la convention de cession :

« 1. La cession prendra effet le ...
2. Le locataire entrant reprend la jouissance des lieux loués dans l'état où les délaisse le locataire cédant et qu'il déclare bien connaître. Le loca-

taire cédant et le locataire entrant peuvent, s'ils le désirent, faire établir un état des lieux entre eux et à leurs frais exclusivement. Le locataire cédant et le locataire entrant seront solidairement responsables des dégâts locatifs éventuels constatés à la fin du bail.

3. La garantie prévue au bail sera constituée par le locataire entrant au profit du bailleur. Le bailleur libérera la garantie constituée par le locataire cédant un mois après sa sortie des lieux, pour autant que :

- le locataire entrant ait constitué la nouvelle garantie ;
- le locataire cédant ait réglé les charges et loyers échus ;
- il n'y ait pas de litige entre locataires cédant et entrant concernant l'état des lieux ».

Si le bailleur désire conserver la possibilité de se retourner contre le locataire sortant pour les dettes découlant du contrat de bail jusqu'à la fin de la période en cours, il doit le stipuler expressément dans la convention de cession.

→ b. Ensuite, il peut également se



**EXTINCTEUR
AGRÉÉ
BENOR**

Êtes-vous en ordre ?

- Qualité à prix modéré
- - 5 % aux membres S.N.P.
- - 5 % si quantité > à 10 unités
- 50 % de réduction d'impôt

*ALFA PREVENT: vente, pose et entretien
Patron sur chantier à Bruxelles et en wallonie
Tel : 0495/ 52.57.37 Fax : 04/387.57.37
alfaprevent@belgacom.net*

GSM : 0475/51.34.05 - FAX : 02/461.06.93
lift.expertise@skynet.be



Lift Expertise

**Évaluez l'état de votre ascenseur
avant de réaliser des travaux!**

Confiez vos dossiers à un expert
Votre meilleur partenaire

Nous vous aidons dans les décisions à prendre
27 ans d'expérience à votre service

**Toute notre connaissance
à votre disposition**