



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

La médiation : une nouvelle piste pour régler certains conflits en copropriété.

Une nouvelle voie s'ouvre afin de régler certains conflits en copropriété. Nous avons donc donné la parole à Madame Martine Becker et Madame Coralie Smets-Gary, spécialistes de la médiation:

Notre société aux mutations accélérées génère passions et richesses mais aussi angoisses et violences. Trop souvent, l'économique prévaut sur le respect des personnes et les rapports de force régissent la gestion des conflits. Dans le même temps, la médiation imprègne peu à peu les mentalités: l'**espace de communication** qu'elle offre, la **démarche volontaire et libre** qu'elle représente, la **responsabilisation et la créativité** qu'elle suscite répondent aux aspirations de nos contemporains.

Etat d'esprit tout autant que pratique rigoureuse, la médiation offre à chacun une alternative nouvelle à la résolution des conflits, en permettant aux parties d'être les propres constructeurs d'une solution qui leur convienne et en veillant à ce que la relation soit sinon améliorée, en tout cas préservée.

« Toute maladie ne relève pas de l'hôpital, tout conflit ne relève pas de la compétence des tribunaux » (Elisabeth Guigou, ancien Garde des Sceaux).

Monsieur et Madame X sont propriétaires d'un appartement au sein d'une résidence et accessoirement de la cave n°7. Monsieur Y, leur voisin de palier, est quant à lui propriétaire de la cave n°6. A la suite d'une consultation des plans de l'immeuble, Monsieur et Madame X constatent qu'en réalité ils occupent la cave n°6 quelque peu plus petite que la n°7 occupée par Monsieur Y. Monsieur Y justifie cette situation par le fait que lors de l'achat, il a demandé au promoteur, depuis lors en faillite, de disposer de cette cave à défaut de quoi, il renonçait à l'acquisition de l'appartement. Les relations entre les parties se dégradent, chacune d'elles s'estimant dans son bon droit. La dernière assemblée générale des copropriétaires a manifestement été perturbée par ce litige, qui en soit ne la concerne pas, le syndic a eu de grosses difficultés à calmer les intervenants...

Mr et Mme X songent à la possibilité d'une action devant le juge de paix, considérant qu'ils ont de grandes chances d'obtenir gain de cause. Ils restent toutefois hésitants quant à l'introduction d'une procédure judiciaire: les frais et dépens et les honoraires d'avocats vont engendrer des frais considérables, la procédure sera longue et ils s'interrogent sur leurs relations de voisinage avec Mr et Mme Y, qui n'en sortiront pas grandies. Mr Y, quant à lui, foncièrement de bonne foi, admet difficilement être la victime d'un vendeur peu scrupuleux et s'insurge contre le caractère tardif de la demande de Mr et Mme X.

Ce type de situation ou de litige se répète de manière fréquente au sein des associations de copropriétaires. La médiation peut constituer le premier mode de résolution du conflit auquel recourir, et ce d'autant plus que l'on se situe dans le cadre de relations légalement obligatoires ou à tout le moins imposées par les dispositions liant les parties.

Le réflexe naturel de la plupart des personnes confrontées à ce genre de cas est d'introduire une procédure judiciaire pour faire valoir ses droits, avec les conséquences que l'on sait: coûts importants, longueur de la procédure, issue aléatoire, agressivité du débat, solution imposée par le juge et confinée dans le champ strictement juridique (avec un gagnant et un perdant), détérioration des relations voire rupture irrémédiable de celles-ci.

La médiation est un mode alternatif de gestion et de résolution des conflits, à côté des modes traditionnels tels que la procédure judiciaire, l'arbitrage, la conciliation. Il s'agit d'un processus **volontaire et confidentiel** de gestion/résolution de conflits dans lequel **un tiers neutre et indépendant – le médiateur** – facilite, structure et coordonne les négociations des parties en litige, en vue d'aboutir à une **solution amiable**.

A la différence du juge ou de l'arbitre, le médiateur n'impose pas sa décision, n'en suggère pas non plus mais laisse aux parties le soin d'en être les artisans.

Année 2007, n°10
Avril 2007
Dans ce numéro:

La médiation : une nouvelle piste pour régler certains conflits en copropriété.	1
Amendes pour les ascenseurs.	3
L'enregistrement des baux	4

Un processus volontaire et confidentiel

La médiation réconcilie humanisme et économie.

La médiation répond à des principes rigoureux:

- Elle se fait sur une base **volontaire**: les parties s'engagent librement dans une médiation, on ne peut les y contraindre.

Ayant entendu parler de la médiation par leur syndic, les parties X et Y décident elles-mêmes de lancer une médiation à laquelle elles participeront en personne.

- La médiation est menée par **une personne compétente: le médiateur** est une personne indépendante, impartiale, neutre et éthique. Grâce à la formation spécifique qu'il a suivie pour être agréé et à ses qualités humaines, il sera en mesure de rétablir la communication entre parties et de les orienter vers un débat constructif.

Les parties X et Y ont de réelles difficultés à dialoguer. Répondant aux questions posées par le médiateur, elles en arrivent à faire part de leurs préoccupations et comment elles souhaiteraient voir régler définitivement leur différend.

- La médiation est **confidentielle**: tout ce qui sera dit en médiation de même que tout document échangé dans ce cadre sécurisé est couvert par la confidentialité, laquelle s'impose au médiateur, aux parties et à toute personne intervenant dans la médiation (expert, conseil, ...). Les parties, que ce soit en séance plénière (en présence de tous) ou en séance privée (uniquement avec le médiateur), peuvent donc s'exprimer librement sans crainte que leurs propos soient utilisés contre elles en dehors de la médiation. Ce n'est que l'accord final signé par les parties et le médiateur qui deviendra officiel.

La médiation se mène de manière organisée et structurée, c'est un processus:

- Le médiateur écoute les parties, collecte les informations, relève les besoins et tous les points qui tiennent à cœur aux parties, souligne les points d'accord et de désaccord, les intérêts communs et tente par le biais de techniques de communication, d'établir un climat de confiance et de réinstaurer le dialogue entre les parties (*on apprendra qu'en réalité Mr et Mme X ont le souci que cette situation ne soit pas de nature à affecter le don qu'ils comptent faire à leur enfant, Monsieur Y expliquera qu'en tant que négociant en vin il ne peut imaginer de déplacer sa marchandise dans une autre cave moins bien orientée*).
- Le médiateur établit avec les parties la liste des questions à régler et cherche avec elles les solutions possibles et les plus conformes à leurs intérêts.
- Le médiateur n'impose pas de décision, il aide les parties à formaliser la solution qu'elles ont retenue par le biais d'une entente, formalisée dans un projet d'accord qui, après vérification

éventuelle de ses conséquences (juridiques, financières, économiques, ...) sera signé par les parties et par le médiateur: c'est l'accord de médiation, qui fixe les engagements pris par les parties pour régler leur désaccord.

- Par la suite, les parties peuvent soit se contenter de cet accord et l'exécuter volontairement, soit lui donner force exécutoire en sollicitant l'homologation par le juge.

La médiation privilégie donc l'aspect consensuel, la rapidité, l'économie de moyens, l'absence de formalisme et les relations d'avenir des protagonistes ; elle réconcilie humanisme et économie, le tout effectué sous réserve de tous droits et dans une garantie absolue de confidentialité ; elle ne préjudicie en rien aux droits de chacun si d'aventure le procès s'avérait inévitable.

Depuis de nombreuses années, la médiation a déjà porté ses fruits (taux de réussite avoisinant les 80%) dans le domaine familial, social, civil, commercial et institutionnel. Les dispositions contenues dans la loi du 21 février 2005 modifiant les dispositions du Code Judiciaire ont permis d'officialiser et d'organiser le processus de médiation tout en instaurant une reconnaissance à la fonction de médiateur. L'agrégation de ceux-ci organisée de manière stricte par la loi constitue une garantie pour ceux qui auront recours à ce processus.

La présence d'un avocat lors du déroulement du processus de la médiation est possible et, dans certains cas, avantageuse. Dans des cas complexes où les aspects juridiques sont prédominants, l'accompagnement par ou la participation de conseils est un plus.

Il convient en outre de préciser que le recours à la médiation dans le domaine de la copropriété isolera le conflit sans pour autant l'étendre ou encore affecter le fonctionnement pratique de l'assemblée générale. Les autres copropriétaires pourront ainsi se consacrer aux problèmes communs affectant leur résidence dans un esprit positif où l'intérêt lié à l'amélioration de leur cadre de vie et à la sauvegarde de leur patrimoine sera mis en valeur.

L'usage de la médiation au sein des associations de copropriétaires est utilisée en France dans des quartiers dit sensibles ou encore au sein de résidences présentant des problèmes de fonctionnement résultant de conflits entre



copropriétaires ou copropriétaires/syndics et constitue une démarche participative de chacun des intervenants dans le cadre de la recherche de solutions pratiques liées à la capacité financière des habitants ou encore aux solutions techniques à mettre en œuvre dans le cadre de la sauvegarde du patrimoine.

On ne peut donc que souhaiter que le législateur reconnaisse les outils de la médiation comme nécessaires et indispensables au bon fonctionnement des associations des copropriétaires ou encore considère la médiation comme premier degré de gestion/résolution des conflits de copropriétés à l'instar des séances de conciliation imposées en matière locative.

(A l'issue de la médiation, Monsieur et Madame X, amateurs de grands crus, seront autorisés à ranger leurs bouteilles de vin dans la cave utilisée par Monsieur Y, ce dernier s'engageant en cas de vente de son appartement à libérer le local et permettre à Monsieur et Madame X de retrouver son plein usage).

Des informations détaillées ainsi que la liste des médiateurs agréés, avec leurs compétences respectives, leur localisation géographique et leur langue peuvent être trouvées sur le site <http://www.juridat.be/mediation/>. Un numéro de téléphone officiel est aussi accessible: 078 15 80 84.

Vous pouvez en outre contacter les auteurs du présent article pour toute précision ou information que vous souhaiteriez obtenir à propos de la médiation. ■

Martine Becker - martine.becker@pmr-europe.com

Coralie Smets-Gary - coralie.smets.gary@pmr-europe.com

Amendes pour les ascensoristes.

Vous avez certainement vu dans la presse que les 4 grands ascensoristes ont été condamnés pour entente sur les prix et partage du marché en Allemagne et au Bénélux.

C'est l'allemand ThyssenKrupp qui écope de l'amende la plus lourde jamais infligée à une entreprise, soit 480 millions d'euros qui iront alimenter le budget européen. Ce montant a été majoré de 50 %, car cette entreprise a déjà été prise la main dans le sac, en 1998, pour une entente dans le secteur de l'acier inoxydable (1). Viennent ensuite l'américain Otis (225 millions d'euros), le suisse Schindler (144 millions), le finlandais Koné (142 millions). Sans oublier le japonais Mitsubishi, qui a écopé d'une petite amende de 1,8 million pour sa participation à l'entente aux Pays-Bas.

Leurs clients (entreprises, association de copropriétaires, institutions publiques - y compris à la Commission,...) ont donc payé le prix fort. Neelie Kroes, la commissaire chargée de la concurrence, estime que «le préjudice occasionné par cette entente durera de nombreuses années, car celle-ci a porté non seulement sur la fourniture initiale, mais également sur l'entretien ultérieur des ascenseurs et des escaliers mécaniques.

Il faudrait, pour ces sociétés, que le souvenir laissé par cette amende dure aussi longtemps».

Que faire maintenant ?

Bien que les députées fédérales Annemie Turtelboom (Open VLD) et Marie Nagy (Ecolo) demandent le retrait pur et simple de l'arrêté royal du 9 mars de 2003 concernant la sécurité des ascenseurs, celui-ci est toujours d'application. Le syndic est donc obligé de s'y soumettre. Et ce en premier lieu au niveau des contrôles périodiques. Si certains sont tentés de changer de fournisseur, il est bon de rappeler que cette décision devrait être prise par l'assemblée générale.

Au niveau des mises en conformité, les délais sont toujours 2013 et 2018. Ces délais permettent aux copropriétés de voir venir.

Ceci dit la loi impose au gestionnaire de l'ascenseur une série de responsabilités. Il « veille à ce que l'ascenseur mis à la disposition ne présente pas de danger pour la sécurité des utilisateurs en cas d'usage auquel on peut raisonnablement s'attendre. » et aussi au respect des délais imposés par la loi. En copropriété, c'est le syndic qui est le gestionnaire de l'ascenseur puisque c'est lui « qui met de la part du propriétaire l'ascenseur à la disposition des utilisateurs ». Vu que le syndic a sa responsabilité directement engagée, il lui serait difficile d'administrer une copropriété qui refuserait de respecter les délais légaux.

Nous restons attentifs à ce dossier et nous ne manquerons pas de vous informer. ■

L'arrêté Royal du 9/3/2003 est toujours d'application





LE BULLETIN D'INFORMATION
DE L'ASSOCIATION BELGE
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS
DE BIENS

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: M. Becker,
J. Carlier,
Y. Van Ermen
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier,
F. Delmotte
et C. Smets-Gory

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
chaussée de Roodebeek 521
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

**Le bailleur a la charge
de l'enregistrement**

L'ENREGISTREMENT DES BAUX

Comme à l'habitude, l'Etat promulgue une loi-programme, c'est à dire qu'on y trouve de tout, tellement tout que, souvent le travail est bâclé.

C'est le cas de la loi sur l'enregistrement des baux de résidence principale. (Moniteur du 28 décembre 2007, articles 61 et suivants).

QUE FAUT-IL ENREGISTRER ?

Les baux de résidence affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne.

En conséquence, les baux mixtes, logement et activité professionnelle ne sont pas concernés.

Mais la loi ne précise pas le type de bail: courte et/ou longue durée.

POURQUOI ENREGISTRER ?

Pour être opposable aux tiers et fixer la date du bail. Qui sont-ils?

- 1) Le fisc.
- 2) L'acquéreur de l'immeuble ou du bien.

PREMIER NOUVEL ELEMENT:

c'est gratuit.

DEUXIEME NOUVEL ELEMENT:

c'est le bailleur qui a la charge de l'enregistrement et le bail ne peut inverser la charge.

REGLES

- Les nouveaux baux prenant cours à partir du 1/1/2007 doivent être enregistrés dans les DEUX mois de la SIGNATURE (pas de sa prise en cours).
- Les baux anciens en cours doivent être enregistrés avant le 30 juin 2007.

SANCTIONS

Si le bail n'est pas enregistré, le preneur n'est pas tenu de respecter le délai de préavis, et de plus, s'il part au cours des trois premières années, il ne doit pas payer les indemnités prévues par la loi du 20/02/1991 sur les baux de résidence principale.

En conséquence, les baux de courte durée (1, 2 ou 3 ans) ne doivent pas être enregistrés puisque la loi ne prévoit pas leur interruption (voir plus loin)

EN PRATIQUE

Tant que ces baux de courte durée sont en cours, pas de problème; mais attention, si

vous le renouvelez plus d'une seule fois ou si le preneur reste en les lieux sans l'opposition du bailleur, le bail devient automatiquement un bail de longue durée ayant pris cours à la date de prise en cours du premier contrat.

Donc, il aurait du être enregistré dans les deux mois de la conclusion du premier bail, donc amende.

Conclusion: enregistrez tous les baux, puisque c'est gratuit.

OU ENREGISTRER ?

Dans le bureau d'enregistrement du lieu où se situe le bien loué.

OU TOUVER LES ADRESSES ?

Soit vous téléphonez au Ministère des Finances: 02/572.57.57 de 8 à 17h.

Soit vous naviguez sur <http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=fr>

Cliquez sur

1) *Compétences dans la colonne de gauche*
2) *ensuite sur «ACED» dans la sélection Administration*

3) *ensuite sur» Enregistrement des baux d'immeubles» dans la liste des compétences.*

4) *enfin entrez le code postal et éventuellement la rue où se situe l'immeuble loué. En cliquant sur la rue ou la commune retrouvée, toutes les informations relatives au bureau d'enregistrement compétent s'afficheront.*

COMMENT ENREGISTRER ?

Par mail: mais attention, il faut scanner les documents avec les signatures

Par courrier, voir l'adresse, envoi de deux exemplaires.

En allant sur place idem ci-dessus.

Par fax: et c'est la méthode la plus efficace et la moins coûteuse/ vous faxez avec une lettre d'accompagnement, et vous recevrez une copie par courrier revêtue du tampon ad hoc.

CONCLUSION: enregistrez tous les baux de résidence principale, pour les baux mixtes ou commerciaux rien ne change, ils doivent être enregistrés dans les quatre mois. ■

