

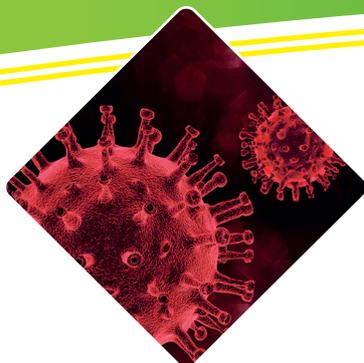


absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 64

Le bulletin d'information de l'Absa mai 2020



Dans ce numéro :

Le Mot du Président	1
Questions-réponses Coronavirus	2 à 5

LE MOT DU PRESIDENT

Chers copropriétaires,

Vous tenez dans vos mains le deuxième numéro du SyndicInfo spécial COVID-19. Notre volonté - dans cette période difficile où beaucoup de choses changent - est de vous informer au mieux. Vous n'avez pas reçu le premier numéro ? Vous pouvez le demander à votre syndic ou le télécharger, comme toutes les autres éditions, sur www.federia.immo/fr/syndicinfo.

Notons avant tout que le plus important pour nous est de garantir le bon fonctionnement de votre copropriété tout en veillant à votre sécurité sanitaire, ainsi que celle des syndics et de leurs collaborateurs.

J'aimerais donc d'abord vous remercier. Il ressort d'un sondage que nous avons réalisé auprès de syndics que la grande majorité d'entre vous est compréhensive. Vous comprenez les reports des assemblées générales, le fait que des travaux doivent être postposés... Et de fait, il était inutile de mettre sur les syndics une pression pour des points sur lesquels ils n'ont pas de contrôle. Merci donc. Nous avons repris certaines questions de notre numéro précédent, car elles nous sont encore régulièrement posées.

Pendant cette période, les syndics ne chôment pas. Que ce soit pour assurer la gestion des urgences, la gestion des concierges ; travailler sur les modifications des statuts, la mise à jour des règlements d'ordre intérieur ; mettre leurs dossiers à jour ; suivre certains travaux... Mais aussi prévoir des solutions pour rester en contact avec les conseils de copropriétés ou la réalisation d'assemblées générales par écrit.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce numéro. Si nécessaire, nous reviendrons encore vers vous pour vous tenir informés.

Prenez bien soin de vous.

Yves Van Ermen
Président de l'ABSa



QUESTIONS-RÉPONSES CORONAVIRUS

Quelle est la date à partir de laquelle mon syndic pourra tenir notre assemblée générale ?

La date actuellement prévue est le premier juillet 2020.

L'Arrêté Royal annoncé dans notre numéro précédent a été publié le 09/04/2020 et il a été modifié par un deuxième Arrêté en date du 28/04/2020.

Il en ressort que toutes les assemblées générales de copropriétés visées aux articles 577-3 et suivants du Code civil qui devraient avoir lieu durant la période allant du 10 mars au 30 juin 2020, éventuellement prolongée, sont reportées et doivent être tenues endéans un délai de cinq mois après l'expiration de cette période.

Le syndic devra donc tenir les assemblées générales entre le 1^{er} juillet et le 30 novembre 2020.

Notons aussi que lorsque le législateur indique « toutes les assemblées générales », il vise aussi bien les assemblées générales statutaires que celles demandées par 20% des copropriétaires.

Dans quelles conditions devront se tenir nos assemblées générales ?

La commission paritaire des agents immobiliers, la CP323, a édité un « guide sectoriel pour lutter contre la propagation du COVID-19 au travail ».

Des règles sont donc imposées aux professionnels. Mais, elles sont aussi un guide de bonnes pratiques pour les syndics non professionnels. Nous en reproduisons ici un extrait :

« L'assemblée générale est le moteur de l'assemblée des copropriétaires (ci-après : ACP). Mais l'organisation d'assemblées générales n'a, en cette période de coronavirus, rien d'aisé au vu de la nécessité de respecter la distanciation sociale et d'éviter tout contact physique. Des règles de sécurité strictes s'imposent donc, afin de pouvoir garantir la sécurité des copropriétaires et des collaborateurs des syndics.

Préalablement à la réunion

Informez-vous auprès du gestionnaire de la salle des prescriptions en matière de sécurité applicables.

Prévoyez également d'organiser au maximum par voie numérique la consultation des documents, ainsi que les

éventuelles questions concernant l'assemblée générale. Insistez auprès des copropriétaires pour limiter au maximum leurs déplacements vers le bureau. Prévoyez le cas échéant un local séparé où les copropriétaires peuvent consulter les documents.

Informez clairement au préalable les copropriétaires à propos des mesures de sécurité adoptées pour le déroulement de l'assemblée générale. Une lettre d'accompagnement doit également être jointe à la convocation à l'assemblée générale, comportant une énumération des mesures de sécurité. Ne manquez également pas de remettre ce courrier d'accompagnement aux éventuels externes qui assisteront à l'assemblée, comme un architecte, etc. Insistez auprès des copropriétaires pour qu'ils informent le syndic à temps de la présence d'éventuels externes à l'assemblée générale, s'ils souhaitent y assister. Insistez sur le fait qu'ils doivent informer ces externes à propos des prescriptions de sécurité.

Demandez expressément aux copropriétaires de ne faire venir qu'une seule personne par lot à l'assemblée, et de ne pas y participer en couple, avec des connaissances, des membres de la famille, etc.

Recommandez aux copropriétaires de suivre les prescriptions de sécurité qu'ils peuvent adopter eux-mêmes, comme le port de gants et d'un masque.

Tenez compte du fait que l'entrée/la sortie de la pièce doit également se faire dans le respect de la distanciation sociale. Communiquez au préalable les conventions concernant la manière d'entrer dans la pièce/de la quitter. Prévoyez du gel pour les mains et demandez aux copropriétaires de l'utiliser avant de pénétrer dans la pièce. Veillez à ce que les copropriétaires qui attendent respectent la distance nécessaire s'ils devaient former une ligne d'attente à l'entrée.

Ne serrez aucune main.

Veillez à ce que chaque copropriétaire reçoive un stylo propre (et l'emporte avec lui) pour la signature du registre des présences. Veillez à ce que les personnes présentes respectent une distance suffisante lors des signatures. Le cas échéant, vérifiez s'il est possible que le registre des présences soit signé par voie numérique.

Recommandez aux copropriétaires d'accorder une procuration (ou de rester absents) s'ils présentent l'un des symptômes suivants : rhume, écoulement nasal, éternuements, maux de gorge, toux légère, température.

Recommandez aux copropriétaires d'accorder une procuration (ou de rester absents) si un membre de leur ménage a de la fièvre et/ou en cas d'essoufflement.

Informez-vous auprès du gestionnaire de la salle pour vérifier si la salle a été nettoyée au préalable, conformément aux prescriptions en matière de sécurité relatives au coronavirus.

La réunion

Veillez à organiser un contrôle du respect de la distanciation sociale lors de l'accès à la pièce et la signature du registre de présences. Prévoyez un gel désinfectant au bureau d'enregistrement.

Veillez à disposer d'un local assez grand afin que les règles de distanciation sociale (1,5 m) puissent être respectées pendant la réunion. Garantisiez, à l'aide de chaises, que la distance soit strictement respectée, ne prenez aucun risque.

Demandez aux copropriétaires de choisir une place fixe et d'ensuite y rester.

Prévoyez une approche fonctionnelle pour le dépouillement des votes/la collecte des bulletins de vote, en tenant compte des prescriptions en matière de sécurité et de la distanciation sociale.

Tentez d'organiser au maximum le vote par voie orale (à main levée), compte tenu des prescriptions en matière de vote au sein de l'ACP, du règlement d'ordre intérieur, mais aussi de l'organisation/du logiciel propre, etc. Les votes oraux ne sont en effet pas interdits, mais sont régis par les mêmes règles concernant la majorité des voix en vertu des principes repris dans la loi sur la copropriété.

Rappelez les prescriptions en matière de sécurité au début de la réunion et demandez à la fin de la réunion que tout le monde reste assis jusqu'à ce que le syndic et/ou son collaborateur donnent aux participants le signal pour quitter la salle.

En plus d'un gel pour les mains, le syndic doit également prévoir des mouchoirs en papier et éventuellement (si disponible) un stock de réserve de masques buccaux pour les situations dans lesquelles l'utilisation de ceux-ci par un ou plusieurs copropriétaires n'en ayant pas prévu s'avère utile/nécessaire.

Ne restez pas discuter dans la salle après la réunion, mais quittez-la. Parlez éventuellement à l'extérieur, dans le respect des règles de distanciation sociale.

En ce qui concerne la signature du compte rendu par les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion : appliquez les mêmes règles que pour la signature du registre de présences. »

Nous avons donc les règles qui sont édictées pour l'instant. Sont-elles applicables ? Nous pensons que dans la grande majorité des associations des copropriétaires, la réponse sera non !

En effet, notre souci est la location de salles pour la tenue des assemblées. Nous ne pourrions pas louer de salle tant que les hôtels, les restaurants et les cafés ne pourront rouvrir. Aurons-nous des salles assez grandes pour permettre de garder une distance d'un mètre cinquante entre chaque copropriétaire pendant toute la durée de l'assemblée ? De plus, nous aurons certainement un effet engorgement au niveau des locations lorsque tous les syndics, et les autres activités sociales ou professionnelles vont se remettre en route.

Notons aussi que les syndics devront tenir les assemblées générales statutairement prévues durant cette période. Que leurs agendas ne sont pas extensibles. Que de nombreux actes de bases interdisent la tenue des assemblées générales en juillet et août. Des assemblées générales durant les heures de bureau sont donc à prévoir.

Nous comptons donc interpeller le ministre Geens, en collaboration avec nos homologues néerlandophones de la CIB Vlaanderen et aussi de l'IPI, à ce propos et afin de trouver une solution acceptable et praticable pour tous. Nous ne manquerons pas de vous informer si les règles reprises ci-dessus venaient à être modifiées.



Est-il possible de réaliser des assemblées générales par vidéoconférence ?

Les dispositions du Code civil en matière de copropriété ne prévoient pas la possibilité de réaliser une assemblée générale par vidéoconférence.

Ce système pourrait cependant être utilisé s'il aboutit à l'adoption de décisions à l'unanimité, puisque l'article 577-6 §11 prévoit que « Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal. »

Au terme de la réunion par vidéoconférence, les

copropriétaires sont invités par le syndic à voter par écrit. Si l'accord des copropriétaires est unanime (de tous, et non des seuls copropriétaires ayant participé à la vidéoconférence), le syndic consigne alors la décision dans un procès-verbal qui confirme que la décision est adoptée.

Pour ce faire, le vote devra porter sur une question fermée (travaux à réaliser par telle société à tel prix), au risque de ne jamais parvenir à recueillir l'unanimité.

Cette manière de faire est susceptible d'aboutir à l'adoption d'une décision uniquement dans des « petites » copropriétés (peu de lots) dans lesquelles un consensus peut se dégager.

Les travaux peuvent-ils avoir lieu ?

Les travaux peuvent avoir lieu en extérieur et dans les parties communes moyennant le respect des mesures de distance sociale. Cela s'applique également aux travaux effectués à l'intérieur des logements inhabités. Les travaux de réparations à l'intérieur des habitations individuelles peuvent être exécutés pour autant qu'ils soient liés à une urgence justifiée par la sécurité, le bien-être ou l'hygiène (problème de plomberie, réparation...).

Que doit faire le syndic en cas de problèmes de voisinage en ces temps de Coronavirus ?

Un copropriétaire est atteint par le Coronavirus. Les copropriétaires demandent au syndic de l'évacuer, car il risque d'infecter l'ensemble de l'immeuble ?

Un immeuble est habité partiellement par des personnes occupant leur bien à titre de seconde résidence. Le conseil de copropriété demande au syndic de leur écrire pour qu'il quitte leur appartement. N'est-ce pas du ressort de la police ?

Un médecin généraliste reçoit des patients, la Copropriété demande au syndic de lui écrire pour lui demander la fin de son activité.

Le confinement entraîne de la nervosité dans les appartements et donc provoque des troubles de voisinage. Que doit faire le syndic ?

Une personne profite de l'occasion de confinement pour procéder à des travaux de rénovation importante dans l'immeuble et cela génère du bruit. Que faire ?

Les pouvoirs du syndic sont définis par l'article 577-8, §4 du Code civil, qui le charge notamment d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, de poser les actes conservatoires et d'administration provisoire, d'administrer les fonds, de représenter l'association dans la gestion des affaires communes et en justice, et d'accomplir une série de tâches administratives (accès aux documents, information du

notaire, assurance, budget...).

Rappelons que l'association des copropriétaires a pour seul objet d'assurer la conservation et l'administration de l'immeuble. Le rôle du syndic s'inscrit donc dans ce cadre. Les pouvoirs légaux du syndic peuvent être complétés par les dispositions du règlement d'ordre intérieur (anciennement par le règlement de copropriété).

Si le règlement d'ordre intérieur lui confie le soin de faire respecter par les occupants les statuts et le ROI, notamment en terme de relations de voisinage (accès pour faire des travaux communs, maintien de la tranquillité, clause d'habitation bourgeoise...), il ne dispose pas pour autant d'un pouvoir général de police (également circonscrit, la protection du domicile étant la règle) et ne peut contraindre un propriétaire à donner accès à son appartement ou à le quitter, pour quel motif que ce soit.

Par conséquent, le syndic n'est pas habilité à :

- Faire évacuer un copropriétaire ou un occupant de son appartement au motif qu'il est atteint du coronavirus ;
- Faire évacuer des personnes occupant un bien à titre de seconde résidence ;
- Faire cesser l'activité d'un médecin généraliste, par ailleurs autorisée par le règlement de copropriété ;
- Faire cesser des troubles de voisinage, tels des travaux de rénovation réalisés par un propriétaire : les voisins, propriétaires ou occupants disposent d'un droit d'action directe contre l'auteur du trouble ;

Enfin, une décision d'assemblée générale ou une disposition du ROI qui prévoirait l'évacuation de l'immeuble de personnes contagieuses est illégale en ce qu'elle porte atteinte à la vie privée et à la protection du domicile.

Bail wallon et Coronavirus : quelle législation ?

Par arrêté du 22 avril 2020, publié ce 28 avril, le Gouvernement wallon a modifié la législation sur le bail wallon. Ces modifications sont les suivantes.

Quant à la possibilité de proroger le bail :

L'article 56 du décret wallon sur le bail permet au locataire d'un bail de résidence principale, alors que son bail vient à échéance, de justifier de circonstances exceptionnelles pour proroger son bail et, ainsi, de pouvoir rester dans les lieux plus longtemps.

La procédure ordinaire prévoit que cette demande doit être envoyée au bailleur, par recommandé, au moins un mois avant la fin au bail. À défaut d'accord, le juge de paix doit être saisi.

L'Arrêté du Gouvernement modifie ces conditions, si le locataire se trouve dans l'impossibilité de déménager. Dans ce cas, il doit en faire part, par courrier postal ou par courriel, à son bailleur, au moins 5 jours avant la fin du bail. En cas d'accord, ce dernier doit être convenu par écrit dans le mois qui suit la fin originnaire du contrat de bail.

Cette souplesse n'est donc accordée au preneur que s'il est confronté à des difficultés liées à son déménagement.

Rappelons que les déménagements restent, en principe, interdits, sauf cas d'urgence. Ceux-ci sont limitativement énumérés, à savoir :

- l'insalubrité du logement ou le péril qu'il fait courir à la santé des occupants,
- la situation financière des occupants qui ne sont pas en mesure de payer deux logements en même temps,
- le fait qu'il existe un locataire entrant qui n'a pas d'autre alternative de logement.

Quant au bail étudiant :

Cet arrêté fait également un sort au contrat étudiant.

En temps normal, le bail étudiant ne peut plus prendre fin anticipativement, à la demande du locataire-étudiant, après le 15 mars.

Cette rigidité est revue.

Tout d'abord, l'arrêté wallon encourage les parties à trouver un accord quant à une fin amiable ou à une réduction de loyer.

Si aucun accord n'est trouvé, il autorise le locataire étudiant à mettre fin au bail :

- moyennant un préavis d'un mois,
- moyennant une indemnité d'un mois de loyer,
- pour autant que la personne qui assume régulièrement le loyer (l'étudiant ou ses parents) démontre avoir subi une perte de revenus d'au moins 15 %. Il pourrait donc s'agir d'un parent mis au chômage temporaire, si les parents payaient le loyer, ou de l'étudiant qui ne bénéficie plus de son job étudiant.

Selon le droit commun, le renon envoyé par le locataire sort ses effets le 1^{er} jour du mois qui suit. En conséquence, si un renon est envoyé aujourd'hui (29 avril 2020), il commencera à courir le 1^{er} mai 2020 et le bail prendra fin le 30 mai 2020.

Si le renon est envoyé la semaine du 4 au 8 mai, il sortira ses effets au 1^{er} juin 2020 et le bail ne prendra fin qu'au 30 juin 2020.

Le texte ne dit pas si la preuve de la perte de revenus doit être fournie avec le renon ou peut être démontrée ultérieurement. Nous penchons pour cette seconde option, si le bailleur venait à contester la validité de ce renon.

Enfin, nous soulignons que tout logement occupé par un étudiant n'est pas, pour autant, régi par un bail étudiant. Pour être un bail étudiant, au sens des dispositions wallonnes, il faut que les parties l'aient expressément convenu dans la convention.

Si tel n'est pas le cas, le bail en question relèvera du droit commun et ne sera pas concerné par ces aménagements.

Quant aux expulsions :

Enfin, il faut signaler que les expulsions domiciliaires restent suspendues jusqu'au 3 mai inclus. Cette date pourra encore faire l'objet d'un report.

Cette interdiction gît dans l'Arrêté du Gouvernement de pouvoirs spéciaux n° 17 et 18 modifiant l'Arrêté précédent du 18 mars 2020. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable : Yves VAN ERMEN

Rédacteur en chef : Yves VAN ERMEN

Rédaction : Vincent DEFRAITEUR
Corinne MOSTIN
Yves VAN ERMEN

Mise en page : Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be

crédit photo : Pixabay
Zoom

Pour nous contacter :

ABSA
Avenue Pasteur 6
1300 Wavre
info@absa.be

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