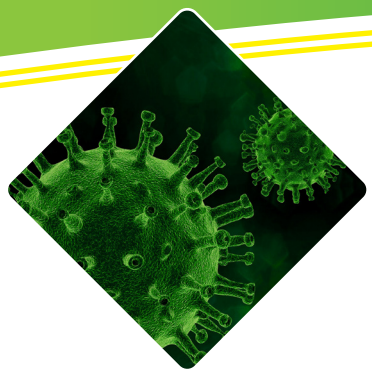
absa
Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 63

Le bulletin d'information de l'Absa avril 2020



Dans ce numéro :

Le Mot du Président .....1
Questions-réponses Coronavirus.....2 à 6

## LE MOT DU PRESIDENT

Chers copropriétaires,

Avant tout, nous espérons que vous allez bien. Nous savons qu'il peut être difficile de vivre le confinement dans un appartement. D'autant plus qu'au moment où nous écrivons ses lignes, nous apprenons que le confinement est prolongé jusqu'au 19 avril (avec risque de prolongation jusqu'au 3 mai 2020). Nous ne pouvons évidemment qu'insister pour que vous respectiez de manière stricte les mesures imposées par le Gouvernement. Nous vous invitons aussi à être attentifs à vos voisins. Les plus âgés comme les plus fragiles ayant besoin d'aide. Nous remercions l'ensemble des personnes qui collaborent au bon fonctionnement des services essentiels comme les services médicaux, les transports, les commerces, ... La solidarité n'est pas un vain mot dans la situation que nous connaissons !

Nous sommes vraiment dans une période inédite où nous devons prendre des mesures extraordinaires. Vos syndics ont dû prendre de nombreuses décisions et dispositions en urgence. Il nous revient que nos membres ont été très réactifs pour le bien des copropriétés qu'ils gèrent.

Cette période de confinement soulève aussi beaucoup de questions y compris dans les copropriétés. Nous avons donc décidé de réaliser un Syndic Info spécial afin de donner les réponses aux questions fréquemment posées en matière de copropriété et en matière de location.Nous avons donc décidé de réaliser un Syndic Info spécial afin de donner les réponses aux questions fréquemment posées en matière de copropriété et en matière de location. Nous remercions Maître Mostin et Maître Defraiteur pour les éclairages qu'ils nous apportent.

Un Arrêté Royal concernant les copropriétés doit être publié dans les jours qui viennent. Vous en trouverez les grandes lignes dans les questions/réponses reprises ci-après.

Nous avons mis en place un service d'aide pour les syndics afin de répondre aux questions plus pointues dans les domaines juridiques, de gestion du personnel ou autres. Si vous avez des questions, nous vous invitons à les communiquer à votre syndic qui nous les relayera si nécessaire.

Courage. Protégez-vous et prenez soins de vous.

Yves Van Ermen

Président de l'ABSA

# QUESTIONS-RÉPONSES CORONAVIRUS

## Ma copropriété est-elle autorisée de tenir les assemblées générales ?

Dans la mesure où les règles de distance sociale ne peuvent être respectées, la tenue des assemblées générales a été suspendue.

Un arrêté royal destiné à régler les effets de cette situation est en préparation. Il confirme et prévoit le report de toutes les assemblées générales qui doivent se tenir dans la période de confinement et fixe à 5 mois le délai dans lequel ces assemblées devront être organisées.

## 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 de 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.

## Qu'en est-il de la mission du conseil de copropriété qui devait être reconduit par l'assemblée générale ?

Comme le contrat du syndic, l'arrêté royal en préparation prévoit que les mandats du conseils de copropriétés sont prolongés de plein droit jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après la période de confinement.

## Qu'en est-il du budget de ma copropriété ?

L'arrêté royal en préparation prévoit que dans l'attente de la tenue de l'assemblée générale qui se tiendra après la période de confinement, le budget du nouvel exercice comptable de l'association des copropriétaires est réputé égal à celui de l'exercice précédent. A cette fin, le syndic peut appeler les provisions correspondant à ce budget.

## Qu'en est-il du contrat de notre syndic qui devait être reconduit par l'assemblée générale ?

L'arrêté royal dont il est question ci-avant en projet prévoit que « *Les mandats des syndics nommés par décision de l'assemblée générale qui expirent durant la période visée à l'alinéa 1er sont prolongés de plein droit jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après cette période* » et que « *Durant cette période, le contrat entre le syndic et l'association des copropriétaires est prolongé* ».

Par conséquent, tous les mandats et contrats qui venaient à échéance durant la période de confinement et pour lesquels l'assemblée devait se prononcer sur leur prolongation ou sur le remplacement du syndic sont prolongés jusqu'à la prochaine assemblée qui pourra être organisée.

Cette solution vise, à mon sens, l'hypothèse des mandats venant à échéance durant la période de confinement, pour lesquels aucune décision n'a été adoptée.

L'AR n'entend pas remettre en question les décisions adoptées précédemment et qui prévoient un changement de syndic, dont le mandat prend cours durant la période de confinement (par exemple, une décision du 10.02.2020 qui prévoit un changement de syndic à compter du 01.04.2020).

En effet, l'objectif de l'AR est d'adopter des mesures pour pallier le report des AG et assurer la continuité de la gestion, non de remettre en question des décisions déjà acquises.

## Puis-je suspendre le payement de mes charges ?

Les propriétaires ne sont pas en droit de suspendre le paiement de leurs charges, qu'il s'agisse des provisions ou des sommes dues suivant le décompte transmis par le syndic.

Rappelons que les charges sont destinées à couvrir les dépenses exposées par la copropriété et que celles-ci restent dues (assurance, entretien et dépannage de l'ascenseur,

chauffage, honoraires du syndic,…). Elles correspondent par ailleurs à des services encore assurés.

## Le syndic peut-il appliquer les clauses de pénalités et intérêt de retard si je ne paye pas mes charges ?

Dans la rigueur des principes et sous réserve de vérifier le libellé des dispositions qui les prévoient, les pénalités (clause pénale et intérêt de retard) restent dues.

Rappelons que la loi du 18.06.2018, entrée en vigueur le 01.01.2019 prévoit qu'elles doivent être intégrées dans le règlement de copropriété et que si tel n'est pas le cas, elles ne sont pas d'application, sauf si elles figuraient au moment de l'entrée en vigueur dans le ROI.

Même si cette solution est contestée en doctrine, les juges de paix en font application et écartent l'application des décisions d'AG qui prévoient ces pénalités et qui n'ont pas été transcrites dans le règlement de copropriété.

Le juge conserve un pouvoir d'appréciation. Outre qu'une partie de la jurisprudence et de la doctrine admettent que les articles 1153 et 1231 du Code civil qui permettent au magistrat de réduire les clauses pénales et intérêts jugés excessifs (excédant le dommage subi) en matière contractuelle, sont applicables en copropriété, le juge pourrait estimer que dans le contexte, le retard de paiement est dû aux circonstances particulières (perte de revenus à prouver) et refuser de les appliquer, estimant la demande abusive.

## Ma copropriété dispose d'une piscine. Le syndic doit-il la fermer ?

Oui. Tous les rassemblements sportifs même privés et quelque soit le nombre de participants sont interdits.

## Ma copropriété dispose d'une buanderie ou d'une laverie. Le syndic doit-il la fermer?

Non. Il vous faut cependant respecter les mesures d'hygiènes et de distanciation sociale nécessaires. Il s'agit d'un plus vu que le fait de les garder ouvertes permet d'éviter que les copropriétaires doivent se rendre dans des laveries publiques.

## Le syndic peut-il suspendre certains contrats de fournisseurs de ma copropriété ?

En vertu de l'exception d'inexécution, l'exécution des prestations d'un cocontractant résultant d'un contrat synallagmatique, c'est-à-dire qui comporte des obligations réciproques des parties, peut être suspendue si la contreprestation n'est pas réalisée.

Par conséquent, le paiement des factures peut être suspendu si les prestations ne sont pas exécutées.

La mise en œuvre de cette exception nécessite cependant un certain formalisme. En principe, une mise en demeure de réaliser les travaux doit être préalablement envoyée avant de suspendre le paiement. La suspension des paiements doit être proportionnée à la non-exécution des prestations par le fournisseur.

Si dans le contexte, l'envoi une mise en demeure paraît peu approprié, il faut toutefois aviser le fournisseur de la suspension des paiements.

Quant aux possibilités de négociation des contrats, ceci est possible, en tout état de cause. En effet, les parties peuvent toujours adapter les termes de leur contrat, ce qui nécessite l'accord formel de celles-ci. Pour éviter toute difficulté, il convient d'établir un écrit pour acter les modifications au contrat initial, afin de s'en réserver la preuve en cas de contestations ultérieures.

## Le syndic peut-il réclamer ses honoraires ?

Dans la mesure où le syndic continue à assurer la gestion de l'association des copropriétaires, les honoraires forfaitaires du syndic portant sur les prestations ordinaires (à forfait) restent dus. En effet, celui-ci poursuivra la gestion administrative (rapport avec les fournisseurs, avec les copropriétaires,…), technique (intervention urgente, sinistre,…) et financière (établissement des comptes, envoi des appels, suivi des paiement).

En revanche, les honoraires concernant les prestations complémentaires ne sont dus que si elles sont exécutées. Ces prestations seront certainement réduites.

## Y a-t-il un arrêté de pouvoirs spéciaux en matière de location ?

Il n'y a pas, à ce jour, d'arrêté de pouvoirs spéciaux prévus en matière de bail (à la différence de la copropriété).

Il faut donc s'en référer aux décisions générales, lesquelles prévoient que le COVID-19 sera considéré comme un cas de force majeure pour la période du 18 mars 2020 au 5 avril 2020. Toutefois, cette même décision prévoit une exception à cette règle, étant le paiement des dettes d'argent.

En conséquence, il convient de se tourner vers le droit commun des obligations pour apprécier si la crise sanitaire implique des conséquences sur les contrats en cours, et spécialement sur les obligations qui en découlent.

## Le locataire doit-il payer son loyer ?

La crise sanitaire n'a pas d'effet sur la validité des baux : ceux-ci se poursuivent et, en conséquence, les locataires restent tenus de régler leurs loyers.

Il convient toutefois de distinguer le bail commercial du bail d'habitation.

En effet, dans ce dernier cas, le locataire commercial pourrait tenter de se prévaloir de la force majeure pour se libérer de son obligation de régler son loyer.

### *A. La force majeure et le fait du prince*

Pour se libérer de son obligation, tout débiteur peut se prévaloir de la force majeure, que ce soit en matière extracontractuelle ou contractuelle, indépendamment de la nature de l'obligation en cause (de résultat ou de moyen).

Spécialement en matière contractuelle, la Cour de cassation a déjà jugé comme suit :

- « La force majeure, qui empêche une partie de remplir ses obligations, suspend l'exécution de tous les engagements nés d'un contrat synallagmatique, lorsque cet empêchement n'est que temporaire et que le contrat peut être utilement exécuté après le délai convenu » (Cass., 13 janvier 1956, Pas., 1956, I, p. 460).

- « La force majeure implique que l'exécution de la convention devienne impossible et que le débiteur de l'obligation à exécuter n'a commis aucune faute, à l'origine de l'impossibilité d'exécuter l'obligation » (Cass., 6 avril 2007, juridat).

- « La force majeure suppose, en droit du travail comme en droit commun, la survenance d'un événement imprévu et non imputable à la faute du débiteur qui entraîne pour lui l'impossibilité absolue d'exécuter son obligation » (Cass., 24 juin 1998, juridat).

En l'espèce, la particularité est que l'interdiction d'exploiter commercialement les lieux, qui empêche de façon indirecte l'exécution du contrat, découle d'une décision des autorités administratives, indépendamment de la responsabilité du locataire.

Dès lors, ce dernier pourrait se prévaloir d'une variante de la force majeure, appelée la théorie du fait du prince, pour justifier de l'inexécution temporaire de ses obligations.

Cette théorie se fonde sur le postulat qu'en principe, toute personne normalement prudente et diligente exécute les ordres de la loi et agit conformément aux permissions légales. Dans ces circonstances, l'acte conforme à un ordre ou à une permission de la loi et accompli en exécution d'un ordre ou d'une permission de la loi ne pourrait être constitutif d'une faute (P. VAN OMMESLAGHE, Traité des obligations, t. III, § 976).

En ce sens, la Cour de cassation a précisé que « Le fait du prince est, à titre de cause étrangère, libératoire, lorsqu'il constitue un obstacle insurmontable à l'exécution de l'obligation et qu'aucune faute du débiteur n'est intervenue dans la genèse des circonstances réalisant cet obstacle » (Cass., 18 novembre 1996, Pas., 1996, I, 437).

Ou encore « L'ordre du prince, qui commande de faire ou de ne pas faire certains actes, peut porter sur une obligation ayant pour objet le payement d'une somme d'argent et constituer une cause étrangère libératoire » (Cass., 13 mai 1996, Pas., 199, I, 170).

Le preneur, tenu de remplir son obligation de paiement du loyer en contrepartie de l'obligation du bailleur, pourrait invoquer cette justification à l'inexécution de cette obligation.

Dans la mesure où, au stade actuel de la situation, les conséquences de la force majeure sont temporaires (et non définitives) et que le contrat peut utilement reprendre ses effets à leur expiration (au terme des mesures prises par le gouvernement), la théorie des risques est traduite par une suspension du contrat et non par sa dissolution.

Il en résulte toutefois que le preneur serait exonéré du paiement de ces loyers commerciaux durant cette période d'interdiction.

Une fois la période d'interdiction terminée, le locataire sera à nouveau tenu de régler ses loyers.

Encore faut-il, nous souhaitons le préciser, que l'interdiction

d'exploiter soit totale : en effet, les mesures actuelles n'interdisent pas les livraisons, de sorte que certains restaurants peuvent toujours exploiter leurs commerces, certes de façon réduite. Il en a aussi été ainsi des coiffeurs qui pouvaient, jusqu'il y a peu, exercer leur commerce sous conditions.

***B. Le locataire d'habitation***

La situation d'un locataire d'un bail d'habitation est juridiquement différente puisqu'il lui est possible de jouir du bien conformément à la destination convenue.

Cela étant dit, si son activité professionnelle (d'indépendant) est suspendue, cela aura des conséquences sur sa capacité à honorer ses loyers.

Il lui appartiendra de démontrer au magistrat que ses difficultés financières sont en lien avec la crise actuelle et nous pouvons alors espérer qu'elles ne seront que temporaires.

Vu les circonstances, il y a tout lieu de croire qu'une fois cet état de difficulté financière démontré, le locataire bénéficiera de termes et délai de la part du juge de paix.

***C. Les kots étudiants***

Vu les décisions prises par les universités de suspendre les cours jusqu'à la fin de l'année, de nombreux étudiants ont décidé de quitter leur kot prématurément pour retourner chez leurs parents.

La question qui se pose est alors la suivante : peuvent-ils anticiper la fin du bail en raison de la crise ?

Il faut tout d'abord avoir égard au bail pour savoir s'il permet une fin anticipée dans le chef de l'étudiant.

Il faut ensuite noter que les régions bruxelloise et wallonne ont prévu, dans leur législation respective, un corps de règles propres aux baux étudiant :

- s'il s'agit d'un bail étudiant à Bruxelles, au sens du Code bruxellois du logement, l'étudiant peut y mettre fin anticipativement moyennant un renon de deux mois, sans indemnité. En d'autres termes, si le renon est envoyé aujourd'hui (27 mars 2020), le bail prendra fin le 31 mai 2020 au lieu, par hypothèse, du 31 août 2020

- s'il s'agit d'un bail étudiant en Wallonie, tel qu'organisé par le décret du 15 mars 2018, la résiliation anticipée n'est possible qu'avant le 15 mars (impliquant deux mois de préavis et trois mois d'indemnité). L'étudiant ne pourra donc pas (ou plus) y mettre fin plus tôt.

Hormis ces cas spécifiques, les décisions des universités ne privent pas les étudiants de jouir de leur bien. La pleine jouissance n'est pas atteinte, contrairement aux baux commerciaux.

Si l'étudiant décide de ne plus rester à l'université ou d'anticiper son départ, le bailleur est étranger à ce choix. L'étudiant peut parfaitement continuer à jouir de son bien, rien ne le contraint à le quitter. En conséquence, à ce stade, l'étudiant reste tenu par le bail et par le paiement des loyers.

Il ne pourrait donc se prévaloir de la force majeure pour échapper à ses obligations.

## Peut-on déménager durant cette période ?

Les déménagements sont autorisés en cas d'urgence. Voici les consignes officielles : « *Les déménagements urgents peuvent avoir lieu. Toutefois, le nombre de participants au déménagement doit être limité, de préférence aux personnes vivant sous le même toit, et les règles d'hygiène de base et la distance sociale doivent être respectées.* ».

Cela étant dit, le preneur ne peut pas recourir à une société de déménagement, ce qui peut le mettre dans des difficultés. Cette circonstance n'est toutefois pas de nature, à nos yeux, à lui permettre de se prévaloir de la force majeure (sauf circonstance exceptionnelle).

Le bailleur, quant à lui, n'est pas en tort puisqu'il fournit, dans les temps, le bien. En conséquence, le locataire entrant devra le loyer au jour du début du bail, même s'il éprouve des difficultés à s'installer.

## Le locataire sortant peut-il rester dans les lieux ?

Un locataire, dont le bail se termine, peut toujours demander à pourvoir rester dans les lieux au-delà de son bail pour circonstances exceptionnelles (article 250 du Code bruxellois du logement et article 56 du décret wallon du 15 mars 2018).

Théoriquement, cette demande doit être formulée au moins un mois avant la fin du bail et, à défaut d'accord, le juge doit être saisi.

En l'espèce, le délai d'un mois n'est sans doute pas possible à respecter, et le juge ne peut pas être saisi vu les suspensions des audiences.

Cela dit, il faut souligner que le bailleur est quelque peu démuni à l'égard d'un locataire qui ne libèrerait pas les lieux dans les temps puisque les tribunaux sont à l'arrêt. Dans le pire des cas, il faudrait envisager un référé (urgence), voire une requête unilatérale (extrême urgence), pour obtenir un titre permettant d'expulser le locataire sortant.

Si le juge est saisi, il lui revient d'apprécier le caractère exceptionnel (et prévisible) des circonstances invoquées par le preneur. Il tiendra aussi compte de la situation du bailleur. On peut concevoir que la situation sera différente selon qu'un nouveau preneur est attendu dans les lieux dans un temps rapproché, voire si le bailleur lui-même doit occuper les lieux.

## Un ancien locataire refuse de libérer les lieux en raison du confinement – deux hypothèses

***A.Première hypothèse : il n'y a pas de nouveau locataire ou ce dernier accepte d'attendre***

Dans ce cas, les loyers resteront dus par le locataire sortant, lequel sera devenu occupant des lieux après la fin de son bail. Le bail initial n'est donc pas prolongé.

Le nouveau bail prendra effet à la date convenue mais l'entrant sera dispensé du loyer tant que les lieux ne sont pas mis à sa disposition par le bailleur. Evidemment, par facilité, les parties pourront convenir de postposer le début du bail.

***B. Deuxième hypothèse : il y a un nouveau locataire qui est à la rue***

Le nouveau locataire peut se retourner contre le bailleur qui est en défaut de lui fournir les lieux dans les temps. Certes, le bailleur est quelque peu démuni pour faire sortir l'ancien locataire puisque les tribunaux sont à l'arrêt.

Dans le pire des cas, il faut envisager un référé (urgence), voire une requête unilatérale (extrême urgence) à l'égard du locataire sortant pour obtenir un titre permettant son expulsion.

## Comment procéder à l'état des lieux d'entrée ou de sortie ?

Les consignes du gouvernement, en matière d'« activités liées au marché du logement », énoncent que « Une vente en cours peut être conclue, mais de nouvelles procédures de vente peuvent ne pas être initiées pour le moment. »

Cette consigne ne vise donc pas la mission des experts en matière d'état des lieux d'entrée ou de sortie, de sorte qu'il convient de se référer aux consignes générales : celles-ci

interdisent les rassemblements publics ou privés au titre des loisirs. En outre, les rassemblements à partir de deux personnes sont interdits au titre des déplacements.

Il y a donc lieu de considérer que l'expert ne peut effectuer un état des lieux en présence des parties. Dès lors que les déplacements « pour se rendre au travail » sont autorisés, il peut être imaginé que l'expert effectue sa mission seul, par exemple sur la base de remarques écrites des parties.

A défaut, cet état pourra être effectué à la fin de la période de confinement. On conseillera au bailleur, dans le cas d'un locataire sortant, de ne pas porter atteinte aux lieux pour les conserver dans l'état dans lequel ils étaient lors de la sortie par le locataire.

## Peut-on refuser un renon à un bail durant la période de confinement ?

Non, le renon envoyé durant cette période sera valide, d'autant que le renon implique souvent l'écoulement d'un délai, donc lorsqu'il sortira ses effets, nous serons sans doute (espérons-le !) sorti de cette période.

Ce principe général doit s'appliquer sans préjudice des mesures qui seront adoptées en matière de suspension ou d'interruption des délais.

## Les audiences des justices de paix ont-elles lieu ?

Il faut aussi indiquer que toutes les audiences de justice de paix sont suspendues jusqu'au 3 avril inclus.

Il faut s'attendre à une extension de cette période, pour la période de Pâques (soit jusqu'au 19 avril 2020), d'autant qu'il n'y a de toute façon pas d'audience la semaine du 13 au 19 avril.

Cela implique que tous les dossiers fixés sont d'office reportés, avec la conséquence inévitable que le locataire n'est pas condamné au paiement des arriérés, ni a fortiori expulsé, et que le temps passé ne fera sans doute qu'aggraver l'arriéré.

Les dossiers qui ont été pris en délibéré avant la période de confinement ne connaissent pas de répit : les juges sont tenus de prononcer leur jugement dans le délai légal.

Notons enfin ceci : il n'est pas rare de voir une clause d'arbitrage dans les baux commerciaux. A notre connaissance, la Chambre d'arbitrage et de médiation fonctionne, quant à elle, normalement et peut être saisie selon la procédure classique.

## Peut-on exécuter un jugement ? Peut-on expulser ?

Tout d'abord, pour exécuter un jugement, l'huissier de justice doit disposer de l'expédition du jugement rendu. Cette expédition doit être demandée au greffe de la juridiction qui a prononcé la décision. Dès lors que les greffes tournent au ralenti, cette formalité peut prendre plus de temps.

Ensuite, l'huissier de justice ne peut accomplir les actes de signification des décisions qu'« en cas d'urgence impérieuse » et moyennant le respect des règles d'hygiène et de distance. Ces formalités feront courir les délais de recours, sous réserve des mesures exceptionnelles de suspension des délais qui seront sans doute adoptées par le Gouvernement.

Il en est de même des actes d'exécution forcée (saisies, etc.) : ils ne peuvent être accomplis que pour des motifs impérieux.

Enfin, quant aux expulsions, il est fortement recommandé, aux huissiers de justice, de les postposer, « sauf impératif juridique majeur ». En outre, une expulsion requérant la présence d'un serrurier, d'un déménageur et de la police, elles seront fortement difficiles à mettre en œuvre.

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 Maître Vincent DEFRAITEUR , Maître Corinne MOSTIN, Yves VAN ERMEN

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

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.