

# Factures énergétiques: les solutions si votre copropriété est en difficulté

## IMMOBILIER

Mathilde Ridole

Aujourd'hui à 07:02

Un ou plusieurs copropriétaires ne parviennent plus à payer leurs provisions de charges? Assurance "impayés" et plan de paiement permettent, entre autres, de limiter les dégâts.

**E**n votant leur budget annuel lors de la dernière assemblée générale (AG), suite aux prix de l'énergie toujours plus élevés, les copropriétés n'ont eu d'autre choix que **d'augmenter le montant des provisions de charges**. De quoi compliquer les fins de mois pour certains, d'où, pour le syndic et la copropriété, le risque de faire face à davantage d'impayés. "Depuis septembre, nous rencontrons des problèmes de liquidités dans certaines copropriétés", admet Léandre Harmegnies, CEO de Easy Syndic. "La hausse des prix de l'énergie a des conséquences encore plus importantes dans les petites copropriétés avec chaudière collective. De fait, proportionnellement, le budget chaudière dans leur cas correspond à un tiers, voire la moitié du budget annuel. Ce qui signifie qu'au vu des prix actuels, ce budget peut doubler ou même tripler. La charge étant répartie sur un plus petit nombre de copropriétaires, c'est nettement plus lourd", détaille le syndic.



Le copropriétaire défaillant peut toutefois demander de l'aide et la copropriété peut, de son côté, **se protéger contre des risques**

## "Depuis septembre, nous rencontrons des problèmes de liquidités dans certaines copropriétés."

Léandre Harmegnies  
CEO de Easy Syndic

**d'impayés.** Mais, in fine, la copropriété devra tôt ou tard récupérer les impayés pour ne pas mettre à mal sa trésorerie.

CONSEIL

Exigez le meilleur pour vos finances personnelles.

Inscrivez-vous à notre newsletter «Conseil d'argent».

JE M'INSCRIS

Envoi quotidien (lu.-ve.) par e-mail - Désinscription en un seul clic

## 1. Plan de paiement

Dans un immeuble à appartements, un copropriétaire peut demander un plan de paiement à son syndic pour étaler le paiement des provisions de charges. "Si un copropriétaire nous le demande, **nous avons l'obligation légale de le lui proposer**", indique Léandre Harmegnies. Le syndic doit alors passer en revue les finances de la copropriété et consulter le commissaire aux comptes pour que cela reste viable, étant donné qu'il devra **puiser dans le fonds de roulement** pour lisser les dépenses.

Le syndic propose alors un plan de paiement qui peut être accepté ou non par le copropriétaire demandeur. "Nous n'avons jamais refusé un plan de paiement, mais parfois, suite à l'état du fonds de roulement, le plan de paiement ne change pas grand-chose pour les finances du copropriétaire", concède le CEO d'Easy Syndic.

## 2. Appel de fonds extraordinaire

Des appels de fonds extraordinaires peuvent être lancés par le syndic dans des cas exceptionnels. "Nous devons et avons dû effectuer plusieurs appels de fonds extraordinaires **pour honorer des factures d'énergie**. Ces hausses de prix n'étaient pas prévues dans les budgets de l'année passée. Nous devons demander, en moyenne, cinq appels de fonds extraordinaires par semaine depuis le mois de septembre suite à la crise énergétique", détaille Léandre Harmegnies, dont le syndic détient quelque 1.500 copropriétés en portefeuille.



**"Nous devons demander, en moyenne, cinq appels de fonds extraordinaires par semaine depuis septembre."**

Léandre Harmegnies  
CEO de Easy Syndic

copropriété a récupéré les sommes dues, les montants sont remboursés aux copropriétaires qui avaient avancé l'argent. "C'est une avance, les copropriétaires ne paient donc pas les charges des mauvais payeurs", rassure Olivier Hamal.

Yves Van Ermen, vice-président de Federia, tempère: "Mais si la grande majorité des copropriétaires paient leurs provisions et que le fonds de roulement est sain, le syndic peut lisser les charges le temps de recouvrer ses impayés et ainsi éviter de mettre à mal la trésorerie de la copropriété ou de solliciter les autres copropriétaires."



**"Le juge de paix peut aller jusqu'à saisir les biens meubles voire forcer la vente de l'appartement dans les cas les plus graves."**

Olivier Hamal  
président du SNPC

Harmegnies. Le juge de paix peut décider de procéder à un plan de paiement si cela n'avait pas été fait avant. Mais si c'est le cas, il pourra alors aller "jusqu'à saisir les biens meubles voire forcer la vente de l'appartement dans les cas les plus graves", prévient Olivier Hamal.

"Malheureusement, si certains copropriétaires ne paient pas leurs provisions de charges depuis plusieurs mois et mettent en péril la trésorerie, le syndic peut faire un appel de fonds spécial pour honorer certaines factures. Dès lors, cela signifie que les autres copropriétaires, qui sont **solidaires entre eux**, avancent l'argent pour les copropriétaires en difficulté", explique le président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), Olivier Hamal. Dans ce cas, lorsque la

### **3. Les recours de la copropriété**

La procédure en cas d'impayés (même partiels) est assez classique: le syndic envoie **un premier puis un second rappel de paiement**. Si le copropriétaire concerné n'a toujours pas payé ses charges, une **mise en demeure** lui sera envoyée. "Ensuite, une procédure de recouvrement de dettes est lancée. Soit un règlement à l'amiable est trouvé, soit on passe devant le juge de paix", explique Léandre



LIRE AUSSI

**Rénovations énergétiques et copropriété: comment ça marche?**

## 4. Assurance impayés

La copropriété peut également souscrire une assurance qui couvre les impayés, qui **prendra le relais du dossier lors de la mise en demeure** envoyée par le syndic, soit après les courriers de rappel. Un seul assureur en propose une sur le marché: il s'agit d'**Atradius** avec son "assurance charges annuelles de copropriété".

Concrètement, cette assurance **couvre les charges votées en AG impayées** par un ou plusieurs copropriétaires. C'est le syndic qui doit introduire une demande de couverture. Le sinistre doit être introduit lorsqu'un copropriétaire est en défaut de paiement, même partiel, de trois appels ou décomptes de charges mensuels, consécutifs ou non.

Le montant annuel de la prime pour cette couverture est de minimum 200 euros (hors frais de gestion annuels, qui s'élèvent à 3,30 euros par copropriétaire). **L'indemnité est, pour chaque copropriétaire défaillant, de 100% du montant** des sinistres déclarés avec un maximum d'un an de charges par copropriétaire et par année d'assurance.

## 5. Revoir les contrats

Le CEO d'Easy Syndic conseille, pour diminuer le budget annuel d'une copropriété, et donc le montant des provisions de charges, de "revoir les contrats de l'ensemble de la copropriété et de **les mettre en concurrence**. Certains contrats sont en place depuis des années, cela peut donc permettre de faire quelques économies. Pensez également à **réaliser une étude du marché énergétique annuelle** afin de trouver le fournisseur d'énergie et le contrat le plus intéressant".

## 6. Crédit pour rénovation

Pour réduire les factures d'énergie sur le long terme et donc les provisions de charges, les experts conseillent **d'investir dans la rénovation de la copropriété** bien que, dans un premier temps, cela représente une charge financière supplémentaire: chaufferie, façades, toitures, châssis et énergie verte. "Il faut d'abord faire une étude du bâtiment via l'IBGE ou un auditeur énergétique pour voir où investir et avoir le meilleur retour sur investissement", conseille le vice-président de Federia. Décider de rénover une partie commune du bâtiment doit faire l'objet d'un vote en AG ou en AGE à la majorité des deux tiers. "La copropriété peut alors faire appel au fonds de réserve mais, s'il est insuffisant, il est possible de se tourner vers des solutions d'emprunt et de **demandeur un crédit auprès d'une institution financière**", ajoute-t-il.



## LOCATAIRE MAUVAIS PAYEUR?

Si un locataire en copropriété est mauvais payeur, l'affaire ne lie pas la copropriété au locataire mais uniquement le copropriétaire bailleur au locataire. C'est donc le bailleur qui devra réclamer les impayés en suivant une procédure type: envoi de lettres de rappel, mise en demeure (par courrier recommandé) et enfin – si aucune solution n'est trouvée entre-temps - lancement d'une procédure judiciaire qui peut aller jusque devant le juge de paix.

Source: L'Echo

### IMMOBILIER



SAUVER



OFFRIR CET ARTICLE



RÉAGIR

## LIRE EGALEMENT

### ANALYSE

#### **855.000 Belges possèdent plus d'un bien immobilier**

Plus d'un propriétaire immobilier résidentiel sur six, selon des chiffres obtenus en exclusivité par notre rédaction, possède au moins une maison ou un appartement en plus de son habitation. À titre...

### ANALYSE

#### **Photovoltaïque: quel surplus pourrait vous facturer votre fournisseur?**

Certains fournisseurs d'énergie facturent désormais un forfait à une partie de leurs clients prosumers. Qui? Pourquoi? Combien?

### CONTENU SPONSORISÉ

#### **"Nous sommes aux commandes de notre carrière!"**

Le travail de consultant? Been there, done that, et en route pour la mission suivante... C'est un cliché, évidemment, et il peut – fort heureusement – en aller autrement.

### ANALYSE

#### **Placer des panneaux peut renchérir votre prime habitation**

Vous allez doter votre habitation d'une installation photovoltaïque? Vous devez le signaler à votre assureur. Or certaines compagnies facturent un surplus. Lesquelles?

### ANALYSE

#### **Les zones d'ombre de la grille des loyers**

La grille des loyers, en vigueur en Wallonie et à Bruxelles, fournit un loyer de référence établi sur une