

DANS CE NUMÉRO

Chèque mazout : comment en bénéficier quand on habite en copropriété ?	1
La querulence processive en copropriété	2
Vivre en quote-part - N°3	3

CHÈQUE MAZOUT : COMMENT EN BÉNÉFICIER QUAND ON HABITE EN COPROPRIÉTÉ ?

Le chèque mazout est une prime unique de 225 euros accordée par le gouvernement pour tempérer la hausse des factures d'énergie que nous connaissons actuellement. Il est octroyé aux ménages qui habitent dans une maison individuelle mais aussi dans un immeuble à appartements faisant partie d'une copropriété et dont le chauffage au gazoil ou au propane est assuré par une installation collective. Pour pouvoir en bénéficier, il faut qu'une livraison ait lieu entre le 15 novembre 2021 et le 31 décembre 2022 inclus, par une entreprise de gazoil ou de propane en vrac.

Une procédure en deux temps

Pour pouvoir recevoir votre allocation de 225 euros en tant que ménage habitant en copropriété, la **première étape du processus doit être effectuée par votre syndic**. Tant que ce dernier n'aura pas encodé les informations relatives à votre immeuble et la dernière commande de gazoil ou de propane en vrac destiné au chauffage sur la plateforme dédiée, vous recevrez un refus lors de la soumission de votre demande individuelle.

Attention, pour que votre syndic puisse encoder les informations de votre immeuble, il faut impérativement que votre association de copropriétaires soit inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Une fois que votre syndic vous aura confirmé avoir encodé les informations relatives à votre immeuble, c'est à vous de jouer ! Vous pourrez introduire votre demande de prime de manière individuelle sur la plateforme en ligne mise à votre disposition : <https://chequemazout.economie.fgov.be>. Vous devrez notamment mentionner le numéro BCE de votre copropriété.

Notez que votre demande de prime peut également s'effectuer en remplissant un formulaire papier (formulaire type B, dédié aux ménages en copropriété) disponible au téléchargement sur <https://economie.fgov.be> (Thèmes > Energie > Prix de l'énergie > Mesures gouvernementales et primes énergie > Allocation chauffage de 225 euros) et à renvoyer par courrier recommandé au SPF Economie.

Les demandes peuvent être introduites jusqu'au 10 janvier 2023. Le SPF Economie statuera ensuite sur la recevabilité de la demande dans les 2 mois qui suivent et au plus tard le 15 mars 2023.

Pour toute question au sujet du chèque mazout, n'hésitez pas à contacter votre syndic ou le SPF Economie par téléphone au 0800 120 33 (numéro gratuit) ou par e-mail via chequemazout@economie.fgov.be.

LA QUÉRULANCE PROGRESSIVE EN COPROPRIÉTÉ

La gestion des conflits

Les syndicats ont un rôle majeur dans le cadre des litiges en copropriétés. En cas de conflit, le syndic veille à explorer les possibilités d'aboutir à une solution amiable ; il ne lancera des procédures judiciaires que dans certaines circonstances et en fera usage avec précaution et modération. On ne dira jamais assez que la communication et l'accord négocié, le cas échéant dans le cadre d'une médiation, sont d'excellents outils auxquels il faut avoir recours dans la mesure du possible. En ce qui concerne les syndicats professionnels, l'art. 80 du code de déontologie leur impose "... de veiller à adopter une stricte neutralité dans les conflits qui impliqueraient des copropriétaires ou des occupants et qui ne concernent pas la gestion de l'association, sans préjudice de ses obligations légales ou conventionnelles ou du respect à attacher à une décision de justice". Les termes "stricte neutralité" sont importants et il faut considérer qu'ils indiquent clairement la voie à suivre dans les actes posés par celui qui a reçu mandat (par décision de l'assemblée générale ou par décision judiciaire) d'assurer la gestion administrative, technique et financière de la copropriété. Ce principe de neutralité peut donc être considéré comme "une boussole", permettant au syndic d'orienter ses actions...

Dans certains cas, cet instrument de navigation devient même prépondérant, afin d'être capable d'affronter des situations "de chaos", comme celles qui peuvent résulter de la "quérulence processive".

La quérulence

Il est communément admis que la quérulence est un comportement délirant qui amène une personne à multiplier de manière excessive les actions en justice pour redresser un dommage dont elle s'estime la victime. Il s'agit d'un véritable trouble psychiatrique, qui pose un réel problème dans le cadre de la gestion d'une copropriété. En effet, une telle attitude, en dépit des efforts de conciliation déployés par le syndic, fait obstacle à toute forme de communication amiable, cherche à imposer une version unilatérale d'un problème et vise à faire triompher cette version présentée et défendue comme étant une "vérité unique et absolue". Un tel cas de figure peut avoir de lourdes conséquences pour tous les intervenants (à commencer par le syndic, les autres copropriétaires, les avocats, les experts, les huissiers, les courtiers d'assurances... et même les magistrats et/ou tout autre intervenant susceptible de faire l'objet d'une plainte, d'un recours, qu'il soit d'ordre judiciaire, disciplinaire, sans oublier les plaintes au pénal). Les conséquences néfastes pour ne pas dire catastrophiques, sont nombreuses et variées : harcèlement du syndic par tous moyens de communication, explosion des charges de la copropriété, situation de blocage de la gestion financière par suite de manque de trésorerie, suspension de la fourniture de services par les fournisseurs, contestations interminables à tous propos (souvent sur des points mineurs) utilisées comme stratégie dilatoire pour se soustraire à des obligations incontestables, en spéculant sur des lenteurs de tous ordres (lenteurs judiciaires, lenteurs administratives, etc...), sans oublier l'impact psychologique

et le climat de "terreur" infligé aux autres copropriétaires, que le quérulent n'hésite pas à impliquer dans toutes ses actions judiciaires et ce, par tous les moyens imaginables...

Les développements judiciaires

Dans les situations extrêmes de quérulence, les autres copropriétaires sont dans l'obligation de prendre en charge la carence de paiement du copropriétaire quérulent et défaillant. Ce dernier en effet, peut décider pour des raisons totalement arbitraires, de suspendre tout paiement jusqu'au moment où il aura réussi à faire triompher sa cause ! Sur ce dernier point, la réalité est souvent bien différente : ses recours, ses plaintes (auprès de toutes les instances publiques, administratives, disciplinaires, plainte avec constitution de partie civile entraînant la saisie d'un juge d'instruction, etc...), ses appels et autres moyens en ce compris des pourvois en cassation, qui paralysent les organes de gestion, sont en général rejetés ou bien, il n'obtient gain de cause que de manière très insignifiante, sur des petits points de détail et après d'interminables développements juridiques... Malgré tout, rien n'y fait : le copropriétaire quérulent n'en démord pas. En dépit de décisions judiciaires très longuement motivées qui rejettent ses prétentions (en dénonçant parfois ses agissements de manière cinglante), le quérulent s'estime au contraire gravement lésé, continue à se présenter en victime incomprise et persécutée et lance de nouvelles procédures, avec la certitude de triompher ultérieurement... Son nouvel ennemi est tout trouvé : le juge, qui a rendu une décision qui lui donne tort ! ... C'est l'occasion pour lui d'introduire une action en récusation contre le magistrat qui a été partial et/ou qui n'a rien compris au dossier (ou qui lui en veut personnellement) ou même d'intenter une requête en dessaisissement contre tout le Tribunal et obtenir le renvoi de l'affaire devant une autre Juridiction !

Le cauchemar des autres copropriétaires

Le lecteur qui m'a suivi jusqu'ici, aura compris qu'il s'agit d'un véritable cauchemar, vécu en particulier par les autres copropriétaires qui vivent cette situation au quotidien et qui par voie de conséquence, sont devenus "les banquiers" d'un parasite. C'est une "escalade de l'engagement" : les autres copropriétaires doivent en effet continuer à financer une démultiplication exponentielle et délirante de procédures judiciaires, supporter vaillamment tous les frais qui y sont afférents, au rang desquels : les honoraires du syndic, des avocats, des huissiers, des experts, des contre-experts, des architectes, etc... et ce, de manière indéfinie, dans le cadre de procédures qui s'étendent parfois sur plusieurs années... Le "quérulent-type" bénéficie en général de l'intervention d'une couverture assurance PJ "protection juridique", change très souvent d'avocat et recherche de préférence l'appui d'un Conseil qui omettra de prendre ses distances par rapport au délire procédurier de son client. Bien entendu, il ne faut pas stigmatiser la profession d'avocat qui mérite le plus grand respect, en soulignant que le cas de figure précité est marginal et extrêmement rare.

Les "remèdes" à la quérulence : quelques pistes à explorer

L'impact "du chaos" pour la copropriété, lié à la quérulence processive, n'est pas sans remèdes.

L'art. 3.92 § 3 de la Loi en matière de copropriété¹ dispose que: "...*Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel...*". Dans le même temps, cette action doit être exercée avec discernement, de manière prudente et responsable. Pour reprendre les termes d'une décision judiciaire récente "...*l'exercice du droit d'agir en justice dégenère en abus, s'il constitue une faute caractérisée répondant à une intention malicieuse ou faisant apparaître la mauvaise foi ou si une partie exerce son droit d'agir en justice d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente...*". Si une personne s'obstine à lancer des actions judiciaires, sans tenir compte des plus élémentaires principes juridiques (exemple: sans apporter aucun élément sérieux qui établit clairement un préjudice ou le dommage qu'elle invoque, sans apporter la moindre preuve d'une faute et un lien de causalité entre la faute et le dommage), celle-ci ne se comporte pas en personne raisonnable prudente et diligente. Elle encombre les tribunaux avec de vaines prétentions.

L'aspect téméraire et vexatoire d'une demande permet d'obtenir des indemnités qui sont mises à charge du demandeur quérulent par le juge. Il faut systématiquement demander ces indemnités, dont le montant doit être dissuasif pour le quérulent.

Dans le cas de la carence de paiement des charges communes, il est aujourd'hui admis par la jurisprudence que les autres copropriétaires ne peuvent pas se retrouver dans l'obligation

de suppléer indéfiniment à cette carence. Il est donc possible de solliciter un jugement provisionnel condamnant au paiement des charges non contestées et de réserver à statuer sur les postes contestés.

Il est utile pour la copropriété, de demander expressément au juge de ne pas autoriser le cantonnement des sommes mises à charge du débiteur, afin de permettre à la copropriété de disposer immédiatement des fonds dont elle a un urgent besoin.

L'Art. 3.92 § 2 de la Loi précitée prévoit la possibilité de saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires qui se substituent aux organes de l'Association des copropriétaires. Lorsque la situation est devenue totalement ingérable (les agissements d'un copropriétaire quérulent peuvent le cas échéant en être la cause), le juge apprécie les mérites d'une telle requête et peut même désigner un syndic judiciaire ou provisoire, qu'il charge en même temps d'une mission d'administrateur provisoire dont il peut fixer les termes et les modalités.

On pourrait imaginer d'établir "une liste" ou un "registre" de personnes réputées quérulentes dans le cadre de règles précises. Je ne suis pas favorable à cette manière de stigmatiser une catégorie de personnes, même si leur pouvoir de nuisance est important. Et ce, en vertu du principe sacro-saint du droit de chacun d'assurer la défense de ses intérêts par toutes voies de droit.

Laurent Kriwin

1 - Loi du 18/06/18, entrée en vigueur le 01/01/19 et la nouvelle numérotation du Code Civil, Loi du 04/02/20 entrée en vigueur le 01/09/21).

VIVRE EN QUOTE-PART - N°3

Résumé du précédent épisode : En possession des clés, Marc organise les premières démarches de rénovation de son appartement. Il fait la connaissance du syndic de l'Esprit. Ce dernier lui rappelle les usages lors d'une vidange du circuit de chauffage commun.

Premier contact avec les autres copropriétaires

Alors que plusieurs voiles de fumée blanche sortent des fenêtres de l'appartement de Marc et Yolande, le revêtement des sols des parties communes se voit recouvert d'une couche de poussières collantes. Les habitants n'osent plus bouger et la concierge, au bord des larmes, ne peut que contempler le désastre, répétant désespérément : "Et dire que j'avais nettoyé les boîtes aux lettres la semaine dernière".

Mais rapidement la réaction se fait entendre par la voix des membres du Conseil de Copropriété de l'ACP du Plaisir Quotidien qui décident de se réunir chez Monsieur Respect, Président de la dernière AG.



"C'est un scandale Monsieur Respect, en 35 années, une telle chose n'est jamais arrivée" clame Madame Sérieux, membre du Conseil de Copropriété, poursuivie par Monsieur Tatillon: "Je suis convaincu que le syndic de l'Esprit a omis d'aviser les nouveaux propriétaires que dans cette maison, il y a des règles à respecter!".



"Calmons-nous et procédons dans l'ordre" dit Monsieur Respect, "Je vous rappelle que notre mission consiste à vérifier si la mission du syndic est bien exécutée et je crois que Monsieur de l'Esprit a déjà été avisé par notre concierge". Consterné, Monsieur Tatillon répond: "Si j'ai bien compris, nous laissons alors aller cet immeuble à vau-l'eau... Mais sachez que pour ma part, je démissionne de cet organe de la Copropriété".

Calmement, Monsieur Respect reprend la parole : "Je comprends votre énervement mais nous devons être conscients qu'un appartement de 50 années d'âge doit faire l'objet d'une rénovation profonde dépassant largement la pose d'un nouveau papier-peint, et qu'au vu de la volonté de la Copropriété de s'inscrire dans un programme de démarches visant l'efficacité énergétique, il est plus qu'à craindre que nous serons confrontés à bref délai à ce genre d'incident".

Il poursuit : "Par contre, nous pouvons agir sur le contenu du règlement d'ordre intérieur car depuis le 1^{er} Janvier 2019, il permet aux associations de copropriétaires, à partir des résolutions prises en assemblée générale, de procéder à sa mise à jour et reflète ainsi les pratiques en usage dans notre immeuble. Nous allons avoir besoin de vous Monsieur Tatillon, nous connaissons tous la qualité de votre précision, elle nous sera d'une grande utilité afin de reprendre toutes les résolutions décidées lors des AG successives. Au besoin les compléter, sinon les actualiser. Ce travail sera d'une grande aide pour le syndic. D'ailleurs il m'a fait part de son souhait de mieux organiser les travaux privatifs sur l'installation commune de chauffage".

Flatté, Monsieur Tatillon répond: "Certes, je peux être d'une incontestable utilité mais entre temps que pouvons-nous faire Monsieur Respect ?".

"Je vais reprendre contact avec le syndic de l'Esprit et... Excusez-moi, mais on sonne à ma porte... Probablement un habitant...". Monsieur Respect ouvre la porte de son appartement encore plus blanchie qu'il y a cinq minutes et fait face à une personne inconnue de l'immeuble qui, de manière joyeuse, lui dit : "Bonjour, je suis Marc, le nouveau propriétaire... Vous savez là où on réalise des travaux. C'est la concierge qui m'a demandé de venir me présenter à vous. On peut se tutoyer, je suppose...".

Consterné par une telle attitude, Monsieur Respect lui répond: "Cher Monsieur, comprenez-vous que vous venez d'acquérir un appartement au sein d'un immeuble collectif? Comprenez-vous que l'acquisition de ce bien suppose le respect de règles de savoir vivre afin que chaque habitant puisse y vivre paisiblement ?".

Interloqué Marc répond : "Désolé, mais je ne savais pas que mes travaux allaient à ce point provoquer un tel désagrément. Ce n'est quand même pas tous les jours que l'on réalise ce genre de choses" et, sans la moindre gêne, précise: "En plus je ne comprends pas, alors que mes ouvriers ce matin vidaient quelques sachets de briques par l'ascenseur, ce dernier s'est bloqué... Et dire que le courtier qui m'a vendu l'appartement m'a certifié que l'installation avait été mise en conformité".

Tout en gardant son calme, Monsieur Respect répond : "Il n'est nullement dans mes intentions de poursuivre cette discussion et certainement pas de vous faire la leçon mais il est indispensable de tenir une réunion d'urgence avec le syndic de manière à déterminer l'ampleur de vos travaux, de fixer la durée et lister les conséquences qui vont en résulter. Sachez que je suis tout à fait disposé à y assister de manière positive et constructive".

Un peu dépité, Marc répond: "Et moi qui croyais que dans les parties privatives, je pouvais faire tout ce que je voulais. Alors je vous propose ceci", dit-il: "Je téléphone à ma femme Yolande et je lui demande d'appeler l'entrepreneur, le syndic et vous-même".

Alors que les deux autres membres du Conseil de Copropriété écoutent avec le plus grand intérêt la conversation qui se tient sur le palier, ils peuvent entendre :

"À propos, j'ai une question à vous poser" dit Marc, "Est-ce bien Monsieur Tatillon qui habite à l'étage inférieur à mon appartement ? Si vous pouviez lui dire que je vais démonter la cheminée et qu'il est possible qu'un peu de suie sorte du conduit... Mais pas de souci, je demanderai à la concierge de l'immeuble de venir nettoyer. Après tout... Elle peut bien faire cela en plus de son travail".

La suite des tribulations de la Copropriété du Plaisir Quotidien dans le prochain SyndicInfo !

Jean-Pierre Lannoy et Muriel Masson

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ?
Rendez-vous sur www.syndicinfo.immo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.



LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :
Yves Van Emen

• Rédaction : Laurent Kriwin,
Jean-Pierre Lannoy,
Muriel Masson et
Laura Van Campenhout

• Mise en page :
www.babaproductions.be

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
• Par Email : federia@federia.immo