

# On choisit son appart, pas la copropriété

Si les occupants d'appartement que nous avons interrogés se disent très satisfaits de leur petit chez soi, ils sont plus mitigés à l'égard de la copropriété, notamment à cause des charges élevées et du manque de transparence de la part du syndic.

**L**orsque l'on vit en appartement, on est nécessairement confronté aux joies et aux contraintes de la copropriété. Les locataires sont concernés principalement par les charges communes qu'ils sont invités à payer, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble; celui-ci leur impose certaines contraintes ou interdictions (par exemple, interdiction de tout animal domestique ou de pendre du linge à la fenêtre). Sans oublier bien sûr la présence de voisins qu'ils n'ont généralement pas choisis et avec qui ils doivent vivre en bonne entente.

Pour les propriétaires, la copropriété revêt encore bien d'autres aspects : nécessité de se concerter avec les autres pour prendre toute une série de décisions; présence d'un syndic qui assure la gestion de l'immeuble; partage des frais, etc.

Nous avons demandé à une série d'occupants – propriétaires et locataires – de nous faire part de leur expérience en matière de copropriété.

## Le syndic, nécessaire mais souvent critiqué

> Le syndic est un élément essentiel de la copropriété. Il remplit en effet une série de missions définies dans la loi, notamment :



- il gère le patrimoine de la copropriété ;
- il met en œuvre les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (AG);
- il s'occupe de la gestion quotidienne de l'immeuble ;
- il veille au maintien de l'ordre dans le bâtiment;
- il représente l'association des copropriétaires vis-à-vis de l'extérieur (fournisseurs, procédure en justice...).

## NOTRE ENQUÊTE

Cette enquête a été réalisée en collaboration avec nos collègues espagnols, italiens et portugais. Dans chacun des pays, nous avons interrogé au printemps 2009 des personnes âgées de 30 à 70 ans habitant dans des copropriétés, tant des propriétaires que des locataires. En Belgique, les formulaires ont été adressés exclusivement à des occupants d'immeubles comptant au moins 7 appartements.

Nous avons récolté au total plus de 8 000 questionnaires dûment complétés, dont près de 1 800 en Belgique. Les chiffres cités dans l'article concernent uniquement la Belgique et, souvent, les seuls propriétaires ; les locataires ne sont en effet guère concernés par la gestion de la copropriété.

> Le syndic peut être un des copropriétaires ou un syndic professionnel membre de l'IPI, l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. Dans notre enquête, 80 % des propriétaires en moyenne ont confié les rênes de leur immeuble à un professionnel. La proportion dépasse même 90 % dans les immeubles de moins de 10 ans. Et plus l'immeuble compte d'apparte-

ments, plus le pourcentage de syndics professionnels est élevé.

> Le syndic a le plus souvent été choisi lors d'une assemblée générale des copropriétaires, soit après comparaison de différents candidats (52 %), soit sans discussion, parce qu'il était le seul candidat (21 %). Notons que 15% des syndics professionnels ont été engagés ou suggérés par le promoteur de

l'immeuble. Ce n'est pas sain ! Il est en effet important que le syndic soit indépendant du promoteur. Car il reste souvent des défauts dans l'immeuble fraîchement construit, et le syndic doit donc défendre les intérêts de la copropriété, en particulier lors de la réception des parties communes. Le syndic initial devant convoquer une assemblée générale avant la réception des parties communes, il est vivement conseillé de changer de syndic dès ce moment.

### Pas toujours à la hauteur

> Les critiques à l'égard des syndics ne manquent pas. En tête des plaintes : le manque de suivi de l'entretien courant de l'immeuble (nettoyage des communs, p. ex.), dénoncé par la moitié des propriétaires. On reproche davantage aux syndics copropriétaires un manque de compétence, une mauvaise organisation des AG (mal préparées,

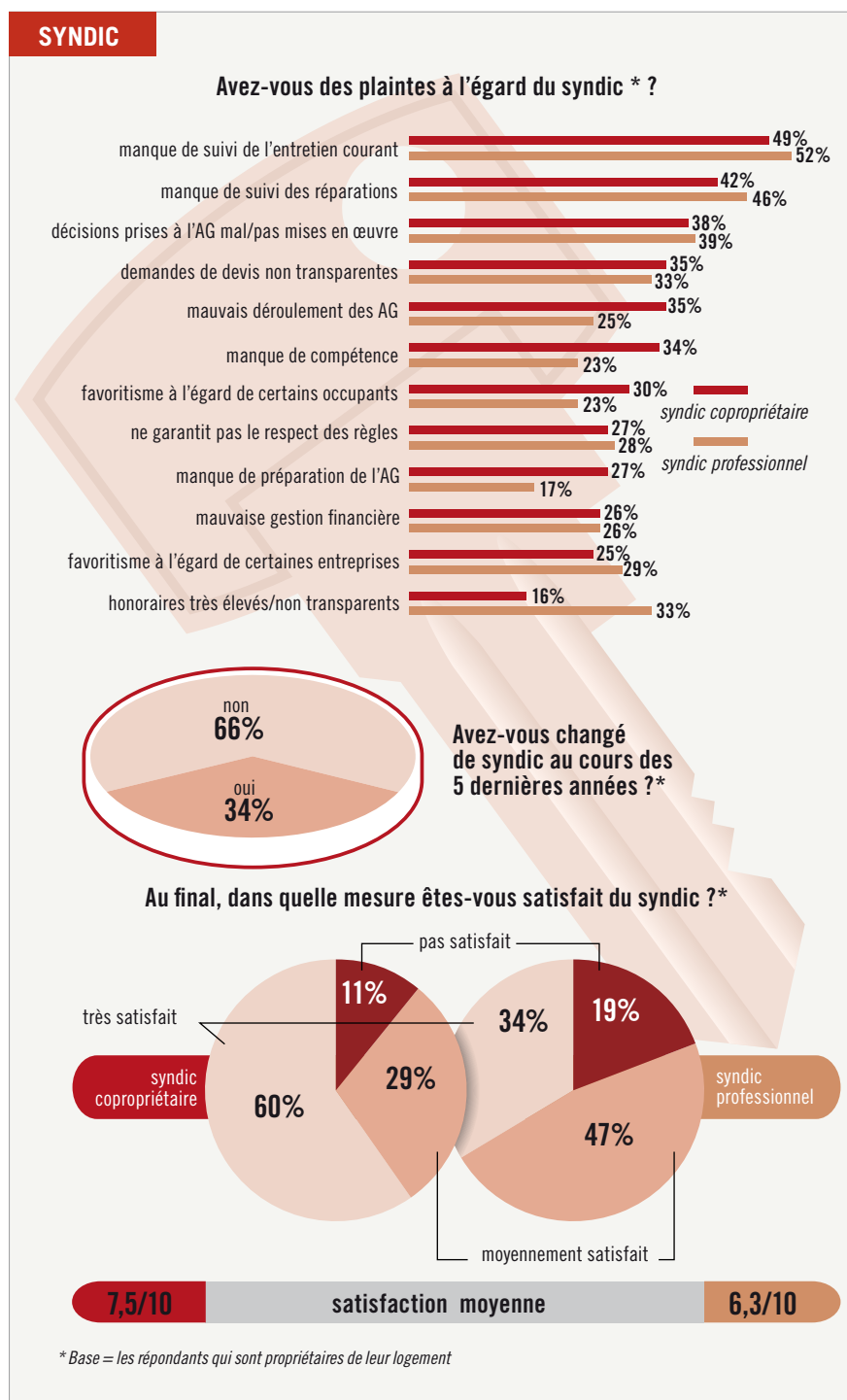
**20 % des propriétaires qui font appel à un syndic professionnel en sont très mécontents.**

points importants non abordés, parole pas donnée à tout le monde...) et un favoritisme à l'égard de certains propriétaires ou locataires. En revanche, les syndics professionnels sont très nettement davantage critiqués pour la hauteur et/ou le manque de transparence de leurs honoraires.

> Il n'est donc pas étonnant qu'un tiers des propriétaires déclarent avoir changé de syndic au cours des 5 dernières années. Raisons principales évoquées : il n'était pas compétent, il n'était pas honnête (il prenait des décisions sans consulter l'assemblée, on le suspectait de détourner de l'argent ou de toucher des pots-de-vin etc.) ou il cessait ses activités de syndic. Notons tout de même que 46 % des propriétaires chez qui le syndic est un copropriétaire le maintiennent en poste depuis 10 ans ou plus; dans le cas des syndics professionnels, ce pourcentage tombe à 30 %.

### Jusqu'à 10 000 € d'honoraires par an

Les syndics professionnels se font payer en moyenne 4 700 € par an ; les syndics copropriétaires, 1 720 €. Mais ces moyennes cachent de grandes disparités. Dans les immeubles comptant plus de 50 appartements, les honorai-



res moyens des syndicats professionnels atteignent ainsi 10 130 € ! Ces montants ne couvrent que des prestations bien définies, prévues dans le contrat signé entre le syndic et l'assemblée des copropriétaires. Certaines prestations qui font pourtant partie selon nous de la mission de base sont parfois facturées en sus, comme la gestion des réparations courantes (10 % des syndicats les facturent séparément), l'organisation des assemblées générales (9 %) et la tenue des comptes de la copropriété (9 %). Tout aussi étonnant, 15 % des syndicats ne s'occupent tout simplement pas des relations avec les fournisseurs (eau, gaz, électricité)

ou les employés (femme d'ouvrage, concierge) de la copropriété, et 10 % ne s'occupent pas de la gestion des réparations courantes.

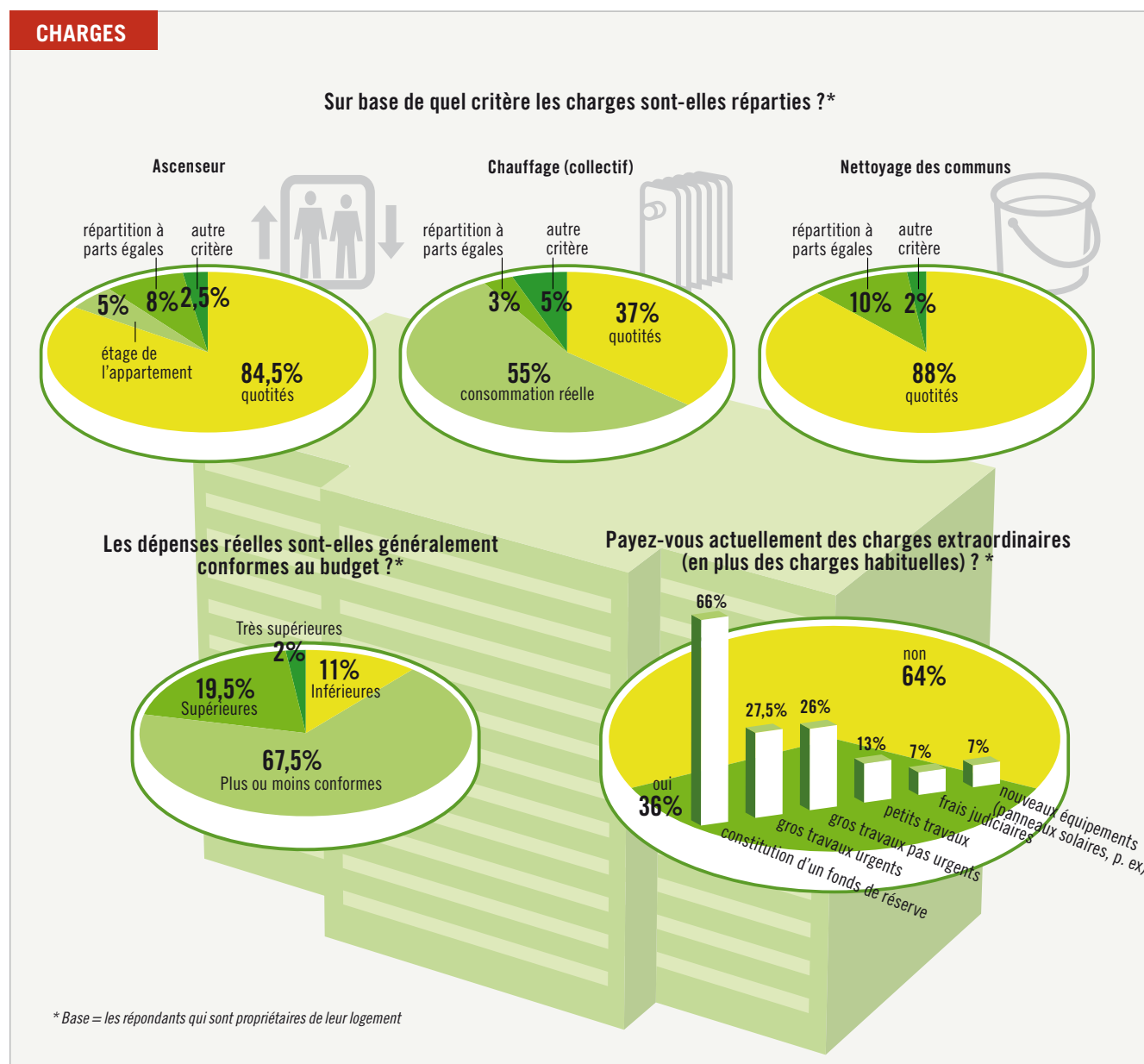
## Les charges, un coût non négligeable

> La question des charges, c'est-à-dire du montant que chaque copropriétaire doit payer pour le bon fonctionnement de la copropriété, fait souvent grincer des dents. Plus du quart des participants trouvent ainsi que leur montant (élevé) constitue un problème important. Il faut dire qu'ils paient en moyenne 181 € par mois, ce qui n'est

pas négligeable. Le montant des charges augmente avec l'âge et la taille de l'immeuble. Et, bien sûr, il varie aussi selon ce qu'il couvre; en particulier, selon qu'il y a ou non un ascenseur, et selon que le chauffage des appartements est ou non compris. Lorsque le chauffage est compris, les charges se montent ainsi en moyenne à 218 €/mois.

Les charges sont le plus souvent payées par trimestre, sous forme de provision (avec décompte annuel).

> La répartition des charges entre appartements prête elle aussi souvent à discussion, en particulier les frais d'ascenseur et de chauffage (s'il est



collectif). Dans notre enquête, les frais d'ascenseur sont répartis le plus souvent sur base des quotités (c-à-d en fonction de la surface de chaque appartement). Les occupants du rez-de-chaussée doivent dès lors y contribuer au même titre que ceux du dernier étage. Et le chauffage collectif n'est facturé selon la consommation réelle de chacun que dans à peine la moitié des cas.

Le mode de répartition des charges figure dans le règlement de copropriété, un document capital qui explique le mode de fonctionnement de la copropriété (répartition des charges, mais aussi quorum de vote requis pour les différentes décisions, etc.). Modifier la clé de répartition requiert un vote lors de l'AG, à majorité de 4/5e.

> Toutes les contributions versées par chacun alimentent le budget de

la copropriété. Moins de la moitié des propriétaires interrogés connaissent le montant de ce budget. Celui-ci varie bien entendu selon la taille de l'immeuble : il est, en moyenne de 28 000 € pour les ensembles de moins de 10 appartements et de 185 000 € pour les grands immeubles de plus de 50 appartements. Une fois sur cinq, le budget est dépassé en cours d'année, les dépenses réelles s'avérant plus importantes que prévu.

Et il n'est pas facile de contrôler minutieusement les comptes, étant donné que quelque 20 % des factures ne sont pas présentées par le syndic, même après demande explicite... Les syndicats professionnels les présentent moins spontanément que les syndicats copropriétaires.

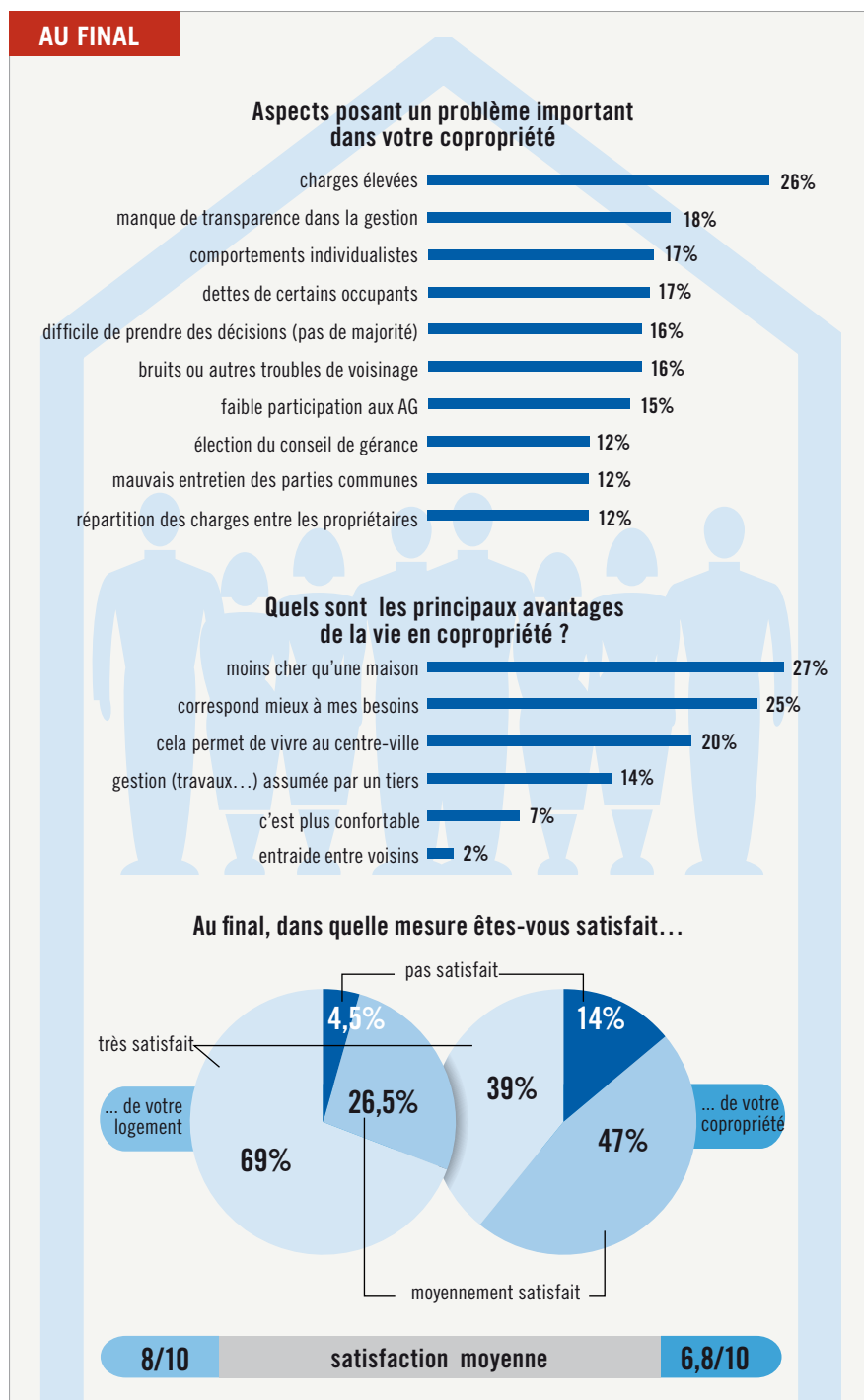
> La grande majorité des propriétaires disent qu'il y a eu des travaux importants dans leur immeuble au cours des 5 dernières années (73 % en moyenne, et même 85 % dans les

**Un quart des répondants se plaint du montant élevé des charges**

immeubles de plus de 30 ans). Dans un tiers des cas, moins de trois devis avaient été demandés pour ces travaux ; difficile, dans ces conditions, de faire jouer la concurrence entre entreprises. Surtout lorsque le syndic a choisi l'entreprise tout seul (13 % des cas), sans consulter les copropriétaires... Lorsque le coût réel s'est avéré supérieur au coût estimé (33 % des cas), les copropriétaires reprochent souvent au syndic – surtout lorsqu'il est professionnel – de ne pas avoir fait son possible pour diminuer le coût.

### L'AG, l'organe de décision

Toute copropriété doit organiser au moins une fois par an (généralement en début d'année) une assemblée générale des copropriétaires. On y approuve (ou non...) les comptes de l'année précédente et le budget de l'année en cours et on y prend une série de décisions : travaux, élection des membres du conseil de gestion... L'assemblée ne peut valablement délibérer et prendre de décisions que si au moins la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés. Plus de 90 % des propriétaires interrogés disent y participer presque toujours ou



s'y faire représenter. Le taux de participation est nettement plus faible dans les grands immeubles, manifestement parce que les copropriétaires considèrent que leur vote, perdu dans la masse, a beaucoup moins d'influence que dans un petit immeuble.

Les documents utiles pour l'AG (en particulier, les comptes de l'année précédente ainsi que le budget pour l'année en cours) sont le plus souvent (85 %) envoyés au moins 8 jours à l'avance. Les participants à l'AG ont donc le temps de les lire avant la réunion. Quant au PV de la réunion, il est, dans la moitié des cas, envoyé dans les 15 jours. La grande majorité de ceux qui le reçoivent le lisent attentivement. A juste titre, car les décisions prises à l'AG engagent tout le monde, y compris ceux qui n'étaient pas présents.

Dans un gros tiers des cas, une ou plusieurs AG extraordinaires ont été organisées au cours de l'année précédente, principalement pour décider de travaux ou pour discuter d'un conflit qui oppose les propriétaires au syndic.

## Un chat dans un sac

Si vous envisagez d'acheter un appartement, ne perdez pas de vue que vous entrerez automatiquement dans une copropriété, dont les règles s'imposeront à vous.

Examinez d'une part les parties communes de l'immeuble (hall d'entrée, couloirs, ascenseur éventuel, toit, espace garage...). Si elles sont défraîchies, vous pouvez vous attendre à des frais de rénovation. D'autre part, lisez attentivement les documents importants de la copropriété pour cerner son fonctionnement : non seulement l'acte de

base, le règlement de copropriété et d'ordre intérieur, mais aussi les rapports des dernières assemblées générales. Vous verrez dans ces rapports comment se déroulent les AG, si le taux de participation y est élevé, si les décisions sont facilement prises ou s'il y a systématiquement des contestations, etc. Et, bien sûr, informez-vous du montant des charges à payer et tenez-en compte dans vos calculs. Un paiement de, p. ex., 150 € par mois en plus du remboursement de l'emprunt, ce n'est pas rien.

Enfin, un chiffre étonnant : pas moins de 16 % des propriétaires déclarent qu'un des copropriétaires (eux ou un autre) a, au cours des 5 dernières années, introduit un recours en justice contre une décision de l'AG.

## L'enfer, c'est (un peu) les autres

> Trois quarts des occupants d'appartement ayant participé à l'enquête estiment avoir de bonnes ou très bonnes relations avec leurs voisins. Et deux tiers considèrent que l'ambiance générale entre voisins dans l'immeuble est bonne ou très bonne. Ceux qui vivent une situation financière difficile ou très difficile avancent toutefois des chiffres sensiblement plus faibles.

> La vie en immeuble n'est néanmoins pas toujours un long fleuve tranquille. Outre le montant élevé des charges et les critiques à l'égard du syndic, beaucoup se plaignent ainsi du comportement individualiste de certains occupants ou de leur manque de civisme (dettes, nuisances sonores, absentéisme lors des AG, vote négatif contre des décisions,...).

> Les problèmes sont, en moyenne, plus nombreux dans les grands immeubles, dans les bâtiments anciens, et lorsque la situation financière des occupants est plus difficile.

Au final, 7 occupants sur 10 se disent très satisfaits de leur appartement, mais ils ne sont que 4 sur 10 à l'être (également) de la copropriété. ▲

Geert Coene, Isabelle Nauwelaers et Christophe Rossini



## LE SYNDIC BIENTÔT MIEUX CONTRÔLÉ

La loi sur la copropriété sera modifiée incessamment. La nouvelle mouture, qui était en passe d'être adoptée au moment où nous bouclions ce numéro, encadre davantage le syndic et vise à faciliter la prise de décisions lors des AG. Les principaux changements (nous y reviendrons plus en détails) :

- la durée du mandat du syndic est ramenée à 3 ans (au lieu de 5);
- le syndic ne peut pas présider l'AG; ce rôle revient à un copropriétaire;
- la mission de contrôle du conseil de gérance à l'égard du syndic est élargie;
- le syndic doit remettre aux propriétaires qui en font la demande les coordonnées des autres copropriétaires;
- le syndic doit prendre une assurance de responsabilité, même lorsqu'il s'agit d'un copropriétaire;
- la mission du syndic doit obligatoirement faire l'objet d'un contrat écrit;
- le syndic doit demander chaque fois 3 devis pour des travaux lorsque l'AG en décide ainsi;
- le syndic doit faire en sorte que les documents utiles pour l'AG soient consultables à l'avance via un site internet.

## PLUS D'INFO

- ▶ **La copropriété en pratique** : Guide pratique de Test-Achats
- ▶ **Achat d'un appartement existant** : B&D 200, septembre-octobre 2008
- ▶ **Le syndic** : B&D 170, septembre-octobre 2003
- ▶ **Répartition des frais de chauffage** : Test-Achats 450, janvier 2002