



Expéditeur
Centre Administratif Botanique - Finance Tower
Boulevard du Jardin Botanique 50 bte 125, 1000 Bruxelles

Madame Marie-Colline LEROY

Présidente de la Commission des Affaires sociales, de l'Emploi et des Pensions de la Chambre des représentants

Conseil supérieur des volontaires

Votre apostille :
Vos références :
Nos références :
Date : Février 2023
Annexe(s) :

Objet : Conseil supérieur des Volontaires (CSV) – Avis volontariat association de copropriétaires

Madame la Présidente

Chère Madame Leroy,

Tout d'abord, permettez-nous de vous remercier pour votre demande d'avis avant de discuter plus avant du projet de loi étendant la loi du 3 juillet 2005 sur les droits des volontaires aux syndicats de copropriétaires.

Bien que nous comprenions qu'il y ait eu plusieurs tentatives de la part des associations de propriétaires et de copropriétaires pour étendre la loi sur les volontaires afin qu'une association des copropriétaires soit considérée comme une organisation tombant sous l'application de la loi sur les volontaires, de telle sorte qu'ils puissent trouver une solution au fait de payer des prestations à certaines personnes, **le CSV ne peut pas soutenir ce projet de loi.**

Plusieurs questions parlementaires ont déjà été posées à ce sujet, des projets de loi introduits pour rendre cela possible, alors que l'avis jusqu'à présent a été négatif, et a même reçu une réponse négative du ministre des Affaires sociales en 2008 : un résident qui entreprend les tâches susmentionnées n'est pas non plus un volontaire, car ces services seraient également effectués en partie dans son propre intérêt et pour son propre compte. Il n'y a aucune raison objective de remettre cela en cause.

L'avant-projet de loi cite comme un argument important le fait que le résident qui accomplit de telles tâches (avec le syndic ou à ses côtés) le fait "sans rémunération et sans obligation", conformément à la loi sur les volontaires.

Toutefois, il s'agit d'une lecture très étroite de la disposition relative à ce qui constitue le volontariat en vertu de la loi sur le volontariat.

Faisons ce test, qui montrera qu'en aucun cas une association de copropriétaires ne peut être considérée comme relevant de l'application de la loi sur les volontaires, contrairement à ce qui figure dans l'avis du Syndicat des copropriétaires.

En premier lieu, l'article 577-5, § 3 du Code civil dispose ce qui suit : Il y a une association de copropriétaires dès qu'il y a une propriété indivise ; tous les copropriétaires sont automatiquement membres. Son seul but est l'entretien et la gestion du bâtiment ou du groupe de bâtiments".

En outre, il est communément admis qu'une association de copropriétaires est en fait une entreprise qui exerce des activités économiques.

Ainsi, une association de copropriétaires n'est ni une organisation à but non lucratif, au sens du Code des sociétés et associations, ni une personne juridique pouvant tomber sous l'application de la loi sur les droits des volontaires.

Si l'on confronte les arguments des auteurs de la proposition de loi (y compris l'avis du Syndicat des copropriétaires) aux éléments de la loi sur les droits des volontaires, cette incompatibilité est évidente à d'autres égards également :

La loi sur les droits des volontaires prévoit ce qui suit :

Art. 3. Aux fins de la présente loi, les définitions suivantes s'appliquent :

1° volontariat : toute activité:

a. qui est exercée sans **rétribution ni obligation**;

Un copropriétaire n'a pas le choix d'adhérer ou non à l'association, car celle-ci est exigée par la loi. Le principe du libre choix que le résident aurait est donc indirectement violé.

b. qui est exercée au profit d'une ou de plusieurs personnes autres que celle qui exerce l'activité, d'un groupe ou d'une organisation ou encore de la collectivité dans son ensemble;

Ce n'est indéniablement pas le cas. Le résident n'exerce pas son activité pour la réalisation d'un objectif sociétal, ne contribue pas à la société dans son ensemble, mais opère et fonctionne pour son propre compte. D'après les interprétations juridiques, il faut plutôt y voir une forme d'activité économique.

Il n'y a pas de finalité sociétale, mais la stipulation que la seule activité autorisée - et donc la finalité de l'association de copropriétaires- est la gestion et la préservation de ce bâtiment ou de ce groupe de bâtiments.

c. qui est organisée par une organisation **autre que le cadre** familial ou **privé de celui qui exerce l'activité**;

Il est clair que ce n'est pas le cas dans une association de copropriétaires. On agit en partie dans son propre intérêt, et on ne peut nier que l'on agit dans la sphère privée.

d) et qui n'est pas exercée par la même personne et pour la même organisation dans le cadre d'un contrat de travail, d'un contrat de services ou d'une désignation en tant qu'agent statutaire;

2° volontaire : toute personne physique qui exerce une activité visée au 1° y compris les personnes chargées d'un mandat ou qui sont membres d'un organe de gestion dans une organisation visée au 3°;

3° organisation : toute association de fait ou personne morale de droit public ou privé, **sans but lucratif**, qui fait appel à des volontaires (étant entendu que, par association de fait, il y a lieu d'entendre toute association dépourvue de la personnalité juridique et composée de deux ou plusieurs personnes qui organisent, de commun accord, une activité en vue de réaliser un objectif désintéressé, excluant toute répartition de bénéfices entre ses membres et administrateurs, et qui exercent un contrôle direct sur le fonctionnement de l'association);

Il n'est pas nécessaire de clarifier davantage ce point, car il résulte de la base juridique différente d'une association de copropriétaires par rapport à une organisation sans but lucratif. Sauf dans le cas de petits immeubles à appartements, le rôle du syndic est souvent confié à des services externes ou à des experts immobiliers et/ou des bureaux. Le projet de loi interprète cela comme "en plus d'un syndic officiel"

Il est clair que ces entités et/ou individus ne peuvent pas ou ne doivent pas organiser du volontariat, mais même une association de copropriétaires fonctionnant en tant que telle est constituée d'un groupe de personnes physiques : un individu ne peut pas non plus engager des volontaires.

Outre les objections que nous tirons directement de la loi sur le volontariat, d'autres raisons expliquent l'avis négatif du Conseil supérieur des volontaires et, en particulier, la phrase de l'avant-projet de loi selon laquelle "Il est donc souhaitable que le résident en question bénéficie de la protection en matière de responsabilité prévue par la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires ».

En vertu de la loi sur les volontaires, un volontaire qui travaille dans une organisation dotée de la personnalité juridique et qui est couverte par l'application de cette loi peut bénéficier de l'immunité. Cependant, étant donné la nature des fonctions, la responsabilité contractuelle possible du soi-disant résident volontaire, le fait qu'il est et reste peu clair qui pourrait nommer ce résident, nous ne pensons pas que cela soit correctement formulé dans ce projet de loi.

Le projet de loi semble entre autre motivé par une question d'assurance. Il n'est cependant pas impossible aux associations de copropriétaires de contracter un tel contrat comme elles le font pour l'incendie, les gens de maisons etc. De même, pour le remboursement de frais sur base de pièces justificatives, il n'y a pas de problème pour ce type d'organisme.

Le Conseil supérieur des volontaires constate de plus en plus que des secteurs distincts, voire éloignés du volontariat, veulent être couverts par la loi relative aux droits des volontaires.

Pour que le volontariat puisse se développer durablement et pour préserver l'esprit de la loi sur le volontariat, le CSV, sur la base de tous les arguments ci-dessus, ne peut que conclure à un **avis négatif**.

Au nom du Conseil supérieur des Volontaires, je vous adresse mes plus chaleureuses salutations.

Le Président,

Bernard HUBIEN