

Bruxelles, le 19 décembre 2014

Monsieur K. PEETERS
Vice-Premier ministre
Ministre de l'Emploi, de l'Economie
et des Consommateurs, chargé du Commerce extérieur
Rue Ducale 61
1000 Bruxelles

Monsieur le Vice-Premier Ministre,
Monsieur le Ministre

**CONCERNE : COMMISSIONS PERCUES PAR DES SYNDICS DE LA PART DE
FOURNISSEURS DE COPROPRIETES**

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) est une Asbl qui compte près de 15.000 membres. Il a notamment pour objectif d'assurer la protection de ces consommateurs que sont les propriétaires et les copropriétaires.

Depuis 2008, le SNPC demande aux Autorités fédérales (de 2008 à octobre 2014 la Ministre LARUELLE puis aujourd'hui le Ministre BORSUS) la reprise en main et un meilleur contrôle des syndics professionnels.

La copropriété en Belgique représente près de 72.000 immeubles, soit 1.200.000 logements, où près de 3 à 4 millions de nos concitoyens y vivent. Cela intéresse non seulement leur patrimoine mais aussi, pour la plupart, leur logement sans compter leur pouvoir d'achat.

D'où l'importance d'avoir des copropriétés bien gérées même si ces copropriétés ne sont pas toutes à UCCLE.

Cela implique un suivi optimal de leur gestion. Au vu des nombreuses dérives, il faut bien constater qu'aujourd'hui les conditions ne sont pas remplies.

Par ailleurs, depuis des années, **le SNPC est régulièrement interpellé par des copropriétaires membres ou non, se plaignant de ce que les syndics percevaient des commissions de fournisseurs.....Jusqu'à présent, il n'avait jamais eu de preuves flagrantes d'une situation de ce type.**

Maintenant c'est chose faite dans le dossier ABS IMMO HEES.

Ce syndic qui initialement gérait plus de 150 copropriétés en a perdu des dizaines depuis un an et demi ... et pour cause, tant les griefs formulés quant à sa gestion des copropriétés concernées furent nombreux, au point que le gérant d'ABS IMMO HEES, un sieur Noël LAMBERT, vient de faire l'objet d'une sanction de 18 mois de suspension (sursis pour les deux tiers).

Indépendamment de ces considérations, le SNPC a pu entrer en possession de documents établissant que ledit syndic percevait manifestement des commissions de fournisseurs. Il peut être craint que ces pratiques remontent du temps de l'ancien gérant de IMMO HEES un sieur Olivier HEES qui a cédé la société IMMO HEES au sieur Noël LAMBERT.

Vous trouverez ci-joint les documents voulus.

Or, la déontologie des agents immobiliers interdit à un syndic de percevoir des commissions des fournisseurs de manière directe ou indirecte, sauf si l'assemblée des copropriétaires en est informée et avec ristournes aux copropriétés.

Le SNPC a dès lors lancé l'avis ci-après auprès de nombre de copropriétés gérées par ABS IMMO HEES et de tous les retours reçus, il est clair que les dites copropriétés n'étaient pas informées.

Et mentionnons, parmi d'autres, les témoignages suivants :

« Suite à notre entretien téléphonique, je vous confirme que la copropriété X à Ganshoren a bien été gérée par Immo Hees et ensuite par Abs Immo Hees.

Avant la mise en conformité des ascenseurs nous avions Kone SA comme ascensoriste. Lors de la modification (2010-2011) on nous a vivement conseillé d'utiliser Schindler, alors que nous étions plus enclins à utiliser Thyssen. A l'heure actuelle, je comprends cette proposition. Aucune ristourne ne nous a été octroyée. Je vous joins en annexe le compte Schindler au 30/09/2011 ainsi que le relevé des charges au 30/09/2011 – 2012 – 2013.

Nous avons quittés Abs Immo Hees (ils se sont octroyés une « prime de départ » de l'ordre de 2.000 €) pour le syndic Immo L. Espérant avoir pu vous aider dans votre requête, Cordiales salutations »

« Je possède un appartement dans la copropriété "ACP " et j'ai exercé pendant les exercices 2011, 2012 et 2013 les fonctions de "Commissaire aux Comptes" de la dite copropriété.

J'ai eu pendant mon mandat les plus grandes difficultés avec les comptes présentés par "ABS Immo-Hees". Les comptes de 2012 et 2013 n'ont à ce jour pas été approuvés, suivant en cela mes recommandations, car présentant des erreurs répétées et manifestes. Suite à, l'examen des comptes de l'année 2013 j'avais proposé en AG la destitution du syndic, ce qui a été fait, plus tard, après réalisation d'une deuxième vérification des comptes par un expert indépendant.

J'ai cessé mes fonctions de "Commissaire aux Comptes" en date du 22 Octobre 2014. ABS Immo-Hees ou ABS (tout court) comme elle se présentait dernièrement n'est plus le syndic de l'ACP Churchill 53-55, son préavis arrivant à l'échéance en date du 30 Novembre 2014. Un nouveau syndic a été nommé.

Pour en revenir à votre question spécifique concernant le fait si j'étais oui ou non au courant de la perception de commissions de la part des fournisseurs par ABS IMMO HEES ma réponse est claire et nette:

Non. D'abord, je n'étais pas au courant de ces pratiques que je considère regrettables. Ensuite, j'affirme qu'en ce qui concerne les trois exercices pendant lesquels j'ai été Commissaire aux Comptes, aucun revenu provenant d'un retournement total ou partiel des commissions au profit de la copropriété n'a pas été enregistré dans les comptes de la copropriété que je déclare avoir examiné dans le détail. Enfin, en ce qui concerne les deux sociétés ayant payé des commissions au syndic je déclare que la société SCHINDLER faisait bien partie des fournisseurs de l'ACP. Je peux même affirmer que compte tenu la taille de notre

copropriété, SCHINDLER peut être considéré comme un fournisseur important. En effet, en plus d'un contrat annuel de manutention d'un montant de 1.800 euros/an, SCHINDLER a effectué fin 2012 / début 2013 des travaux de modernisation des ascenseurs pour les mettre en conformité avec la directive européenne. Ces travaux effectués ont coûté plus de 26.000 euros. En ce qui concerne la société CALPAM, elle ne figure pas dans la liste des fournisseurs de l'ACP pendant la période 2011 -2013 et je n'avais jamais entendu parler non plus.

Je vous remercie de m'avoir contacté et je reste à votre disposition pour vous fournir toute information supplémentaire dont je dispose. Je vais aussi avertir les membres du Conseil de Copropriété de notre ACP et attirer leur attention sur le fait qu'ils sont globalement mis en cause par le fait qu'il est mentionné, dans la correspondance adressée par ABS à SCHINDLER, qu'ils sont en copie. Toutefois, je connais les membres de notre CDC et je ne crois pas du tout que cela soit vrai et je pense que le CDC va réagir de la forme la plus appropriée.

Veillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée ».

Le SNPC a d'ores et déjà interpellé l'IPI sur ce dossier. Il l'a invité à prendre clairement position quant à ce type de pratique et surtout quant aux mesures à prendre pour mettre fin dans les meilleurs délais aux agissements d'ABS IMMO HEES qui ayant fait appel de la sanction disciplinaire précitée peut continuer à "sévir" et à percevoir des commissions.

Le SNPC a dans ce contexte adressé une plainte auprès de l'Inspection économique non seulement dans le dossier ABS IMMO HEES mais de manière plus générale et de lui demander de lancer une enquête auprès d'un certain nombre de fournisseurs potentiels de copropriétés pour vérifier si des commissions sont réglées aux syndicats et dans quelle mesure les dites copropriétés en sont informées et peuvent en bénéficier.

En première, ligne, le SNPC pense aux grandes sociétés ascensoristes, d'autant plus dans le contexte actuel de mise en conformité des ascenseurs, mais une telle enquête doit pouvoir aussi concerner d'autres fournisseurs comme ceux d'énergie (gaz, électricité et mazout).

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien réserver au présent courrier et du suivi que vous pourrez assurer auprès de votre Administration.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Recevez, Monsieur le Vice-Premier Ministre, Monsieur le Ministre, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Olivier HAMAL
Président

0475/36.09.17

olivier.hamal@skynet.be

Bruxelles, le 19 décembre 2014

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie

Direction générale de l'Inspection économique
Contact Center

Rue du Progrès, 50
1210 Bruxelles

Madame, Monsieur le Directeur général,

**CONCERNE : COMMISSIONS PERCUES PAR DES SYNDICS DE LA PART DE
FOURNISSEURS DE COPROPRIETES**

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) est une Asbl qui compte près de 15.000 membres. Il a notamment pour objectif d'assurer la protection de ces consommateurs que sont les propriétaires et les copropriétaires.

Depuis 2008, le SNPC demande aux Autorités fédérales (de 2008 à octobre 2014 la Ministre LARUELLE puis aujourd'hui le Ministre BORSUS) la reprise en main et un meilleur contrôle des syndics professionnels.

La copropriété en Belgique représente près de 72.000 immeubles, soit 1.200.000 logements, où près de 3 à 4 millions de nos concitoyens y vivent. Cela intéresse non seulement leur patrimoine mais aussi, pour la plupart, leur logement sans compter leur pouvoir d'achat.

D'où l'importance d'avoir des copropriétés bien gérées même si ces copropriétés ne sont pas toutes à UCCLÉ.

Cela implique un suivi optimal de leur gestion. Au vu des nombreuses dérives, il faut bien constater qu'aujourd'hui les conditions ne sont pas remplies.

Par ailleurs, depuis des années, **le SNPC est régulièrement interpellé par des copropriétaires membres ou non, se plaignant de ce que les syndics percevaient des commissions de fournisseurs.....Jusqu'à présent, il n'avait jamais eu de preuves flagrantes d'une situation de ce type.**

Maintenant c'est chose faite dans le dossier ABS IMMO HEES.

Ce syndic qui initialement gérait plus de 150 copropriétés en a perdu des dizaines depuis un an et demi ... et pour cause, tant les griefs formulés quant à sa gestion des copropriétés concernées furent nombreux, au point que le gérant d'ABS IMMO HEES, un sieur Noël LAMBERT, vient de faire l'objet d'une sanction de 18 mois de suspension (sursis pour les deux tiers).

Indépendamment de ces considérations, le SNPC a pu entrer en possession de documents établissant que ledit syndic percevait manifestement des commissions de fournisseurs. Il peut être craint que ces pratiques remontent du temps de l'ancien gérant de IMMO HEES un sieur Olivier HEES qui a cédé la société IMMO HEES au sieur Noël LAMBERT.

Vous trouverez ci-joint les documents voulus.

Or, la déontologie des agents immobiliers interdit à un syndic de percevoir des commissions des fournisseurs de manière directe ou indirecte, sauf si l'assemblée des copropriétaires en est informée et avec ristournes aux copropriétés.

Le SNPC a dès lors lancé l'avis ci-après auprès de nombre de copropriétés gérées par ABS IMMO HEES et de tous les retours reçus, il est clair que les dites copropriétés n'étaient pas informées.

Et mentionnons, parmi d'autres, les témoignages suivants :

« Suite à notre entretien téléphonique, je vous confirme que la copropriété X à Ganshoren a bien été gérée par Immo Hees et ensuite par Abs Immo Hees. Avant la mise en conformité des ascenseurs nous avons Kone SA comme ascensoriste. Lors de la modification (2010-2011) on nous a vivement conseillé d'utiliser Schindler, alors que nous étions plus enclins à utiliser Thyssen. A l'heure actuelle, je comprends cette proposition. Aucune ristourne ne nous a été octroyée. Je vous joins en annexe le compte Schindler au 30/09/2011 ainsi que le relevé des charges au 30/09/2011 – 2012 – 2013.

Nous avons quittés Abs Immo Hees (ils se sont octroyés une « prime de départ » de l'ordre de 2.000 €) pour le syndic Immo L. Espérant avoir pu vous aider dans votre requête, Cordiales salutations »

« Je possède un appartement dans la copropriété "ACP " et j'ai exercé pendant les exercices 2011, 2012 et 2013 les fonctions de "Commissaire aux Comptes" de la dite copropriété.

J'ai eu pendant mon mandat les plus grandes difficultés avec les comptes présentés par "ABS Immo-Hees". Les comptes de 2012 et 2013 n'ont à ce jour pas été approuvés, suivant en cela mes recommandations, car présentant des erreurs répétées et manifestes. Suite à, l'examen des comptes de l'année 2013 j'avais proposé en AG la destitution du syndic, ce qui a été fait, plus tard, après réalisation d'une deuxième vérification des comptes par un expert indépendant.

J'ai cessé mes fonctions de "Commissaire aux Comptes" en date du 22 Octobre 2014. ABS Immo-Hees ou ABS (tout court) comme elle se présentait dernièrement n'est plus le syndic de l'ACP Churchill 53-55, son préavis arrivant à l'échéance en date du 30 Novembre 2014. Un nouveau syndic a été nommé.

Pour en revenir à votre question spécifique concernant le fait si j'étais oui ou non au courant de la perception de commissions de la part des fournisseurs par ABS IMMO HEES ma réponse est claire et nette:

Non. D'abord, je n'étais pas au courant de ces pratiques que je considère regrettables. Ensuite, j'affirme qu'en ce qui concerne les trois exercices pendant lesquels j'ai été Commissaire aux Comptes, aucun revenu provenant d'un retournement total ou partiel des commissions au profit de la copropriété n'a pas été enregistré dans les comptes de la copropriété que je déclare avoir examiné dans le détail. Enfin, en ce qui concerne les deux sociétés ayant payé des commissions au syndic je déclare que la société SCHINDLER faisait bien partie des fournisseurs de l'ACP CHURCHILL 53-55. Je peux même affirmer que compte tenu la

taille de notre copropriété, SCHINDLER peut être considéré comme un fournisseur important. En effet, en plus d'un contrat annuel de maintenance d'un montant de 1.800 euros/an, SCHINDLER a effectué fin 2012 / début 2013 des travaux de modernisation des ascenseurs pour les mettre en conformité avec la directive européenne. Ces travaux effectués ont coûté plus de 26.000 euros. En ce qui concerne la société CALPAM, elle ne figure pas dans la liste des fournisseurs de l'ACP pendant la période 2011 -2013 et je n'avais jamais entendu parler non plus.

Je vous remercie de m'avoir contacté et je reste à votre disposition pour vous fournir toute information supplémentaire dont je dispose. Je vais aussi avertir les membres du Conseil de Copropriété de notre ACP et attirer leur attention sur le fait qu'ils sont globalement mis en cause par le fait qu'il est mentionné, dans la correspondance adressée par ABS à SCHINDLER, qu'ils sont en copie. Toutefois, je connais les membres de notre CDC et je ne crois pas du tout que cela soit vrai et je pense que le CDC va réagir de la forme la plus appropriée.

Veillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée ».

Le SNPC a d'ores et déjà interpellé l'IPI sur ce dossier. Il l'a invité à prendre clairement position quant à ce type de pratique et surtout quant aux mesures à prendre pour mettre fin dans les meilleurs délais aux agissements d'ABS IMMO HEES qui ayant fait appel de la sanction disciplinaire précitée peut continuer à "sévir" et à percevoir des commissions.

Par le présent courrier, le SNPC entend déposer plainte auprès de l'Inspection économique non seulement dans le dossier ABS IMMO HEES mais de manière plus générale et de lui demander de lancer une enquête auprès d'un certain nombre de fournisseurs potentiels de copropriétés pour vérifier si des commissions sont réglées aux syndicats et dans quelle mesure les dites copropriétés en sont informées et peuvent en bénéficier.

En première, ligne, le SNPC pense aux grandes sociétés ascensoristes, d'autant plus dans le contexte actuel de mise en conformité des ascenseurs, mais une telle enquête doit pouvoir aussi concerner d'autres fournisseurs comme ceux d'énergie (gaz, électricité et mazout).

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien réserver au présent courrier et nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Si ce n'est pas auprès de votre Administration que ce type de plainte doit être adressée, nous vous remercions de bien vouloir nous préciser vers qui de manière telle que nous puissions réorienter notre courrier.

Recevez, Madame, Monsieur le Directeur général, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Olivier HAMAL
Président

0475/36.09.17

Olivier.hamal@skynet.be

1180 Bruxelles, le 2 Aout 2013

N. réf . NLL/jpc/CAL/08/078/2013 – 1/ 1

N.V. CALPAM BELGIUM S.A
Vilvoordselaan, 310
B – 1130 Bruxelles

Messieurs,

**Concerne : Vos notes de commissionnements datées du 31.12.12 d'un montant de 903,11 € –
30.06.13 d'un montant de 1.503,53 €**

Nous vous prions de bien vouloir trouver en annexe vos documents dont mention sous rubrique dûment signés et compléments

Nous vous serions reconnaissants de bien créditer

notre compte tiers KBC n° BE30 7340 - 3742 - 2811

Veillez agréer, Messieurs l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour la sprl Agence Belge de Syndic – Immo Hees sprl
N.L.LAMBERT
Gérant de la sprl

Annexes : 2 pages

1050 Bruxelles, le 5 Août 2013

N. réf. NLL/jpc/SCH/08/075/13-1/2

SCHINDLER S.A
Rue de la Source, n°15
B - 1060 Bruxelles

A l'attention de M. Eric WILMS et Y. BOULBEN EL FALLAH

Messieurs,

Concerne : Facturation de commissionnement de l'exercice 2011
Facturation de commissionnement de l'exercice 2012

Nous constatons que la facture de commissionnement de la société IMMO HEES sprl relative à l'exercice 2011 amène de notre part les remarques suivantes à savoir :

1. notre compte n'a pas été crédité du montant de la facture de la sprl IMMO HEES n° 2012/396, eu égard à votre oubli, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir créditer, dans un premier stade, notre compte universel n° **BE30 7340 3742 2811** de la dite somme ;
2. le montant visé sous le point 1, et qui a été facturé par la sprl IMMO HEES, n'est pas en adéquation avec les conditions de votre convention ; en effet,
 - le montant de votre chiffre d'affaires via la sprl IMMO HEES en 2011 a été de 260.035,54 €
 - le pourcentage de commissionnement pour ce chiffre d'affaires est de 9%,

tenant compte de ce qui précède, le montant de notre commission devrait être de 23.403,15 € HTVA ; en lieu et place de 14.198,00 € HTVA.

D'autre part, nous vous prions de bien vouloir trouver en annexe :

1. notre facture de correction relative au commissionnement de 2011,
2. notre facture relative au commissionnement de l'exercice 2012 d'un montant de 35.308,76 € TVAC

Veillez considérer la présente comme valant de rappel pour le non paiement de la somme de 28.317,97 € TVAC (17.179,68 € TVAC + 11.138,23 € TVAC) repris sous le point 1 du premier paragraphe de la présente.

Veillez prendre officiellement note de notre position tous nos droits restant saufs.

N. réf. NLL/jpc/SCH/08/075/13-2/2

Le présent courrier, qui vous est adressé pour la bonne tenue administrative de nos dossiers respectifs par pli recommandé, sans reconnaissance préjudiciable et sous réserve de tous nos droits généralement quelconques.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour la sprl ABS – IMMO HEES
Ir. Arch. N.L.LAMBERT *
Gérant

* S.A CHURCHILL 137.

Annexes : 2

1050 Bruxelles, le 17 février 2014

LETTRE RECOMMANDEE

N. réf. NLL/mv/02/090/14-1/1

Monsieur Eric WILMS
SCHINDLER
Rue de la Source, 15
B- 1060 Bruxelles

Monsieur,

Concerne : Facture 2013/11/00977 – rappel de paiement

C'est en notre qualité de gérant du cabinet ABS (Immo Hees sprl 0455512889), que nous vous adressons le présent courrier.

Sauf erreur de notre part, nous constatons que le paiement de la facture réf. sous rubrique n'a toujours pas été honorée.

Lors de notre réunion du 27 janvier 2014 avec Monsieur BOULBEN AL FARRAD, nous avons compris qu'un courrier à notre attention était à la signature sur le coin de votre bureau.

Sauf erreur de notre part, à ce jour, soit deux semaines plus tard, nous n'avons toujours pas reçu ce pli.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons les coordonnées de notre société :

*ABS – Immo Hees
Avenue Louise, 379/20
1050 Bruxelles*

Veillez prendre officiellement note de notre position.

Le présent courrier vous est adressé sans reconnaissance préjudiciable et sous réserve de tous nos droits et ceux de l'ACP, généralement quelconque.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

N.L.LAMBERT
Gérant de la sprl Immo Hees

CC. membres du CDC

1050 Bruxelles, le 20 février 2014

N. réf. NLL/mv/02/112/14-1/1

SCHINDLER
Monsieur Eric WILMS
Rue de la Source, 15
B - 1060 Bruxelles

Monsieur,

Concerne : Remise pour volume
Vos réf. DFO/sbn/asa/3443

C'est en notre qualité de gérant que nous vous adressons le présent courrier.

Veillez trouver en annexe copie de la convention dûment signée et complétée.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

N.L.LAMBERT
Gérant de la sprl Immo Hees

Lettre recommandée et simple pli

1050 Bruxelles, le 9 avril 2014

N. réf. NLL/mv/04/206/14-1/1

SCHINDLER
Monsieur Eric WILMS
Monsieur Youssef BOULBEN
Rue de la Source, 15
B- 1060 Bruxelles

Messieurs,

Concerne : Convention Schindler/Immo Hees sprl

C'est en notre qualité de syndic de l'ACP référence émarginée, que nous vous adressons le présent courrier.

Nous vous prions de trouver en annexe le tableau excel relatif à l'ensemble de vos interventions de nos divers ACP.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour l'ACP
Le Syndic Agence Belge de Syndic – Immo Hees
N.L.LAMBERT
Gestionnaire et Gérant de la sprl Immo Hees