

POINT DE VUE

Sécurité des ascenseurs des syndicats pris entre le

Le Comité contre la transformation des ascenseurs (*) s'inquiète du zèle du SFP Economie à l'égard des syndicats d'immeubles, tenus pour responsables de l'application de la nouvelle réglementation sur les ascenseurs.

L'ARRÊTÉ ROYAL sur la sécurité des ascenseurs du 9 mars 2003 a notamment ceci de pernicieux que la responsabilité concernant son application n'incombe pas au propriétaire, qui doit en supporter la charge, mais au syndic. Les gestionnaires, c'est-à-dire les syndicats, se retrouvent acculés à appliquer à n'importe quel prix une réglementation à laquelle ils ne comprennent rien et qui

2004 une lettre circulaire à l'attention des gestionnaires d'immeubles des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. A travers ce courrier circulaire, le SFP Economie exhorte les syndicats à l'application rigoureuse de l'arrêté royal du 9 mars 2003 et exige également de leur part une obéissance sans réserve aux Services extérieurs de contrôles techniques (SECT)... en leur rap-

rité et qui concerne un secteur dont la presse économique et juridique internationale a fait état, en 2004, de perquisitions et d'enquêtes pour pratiques frauduleuses.

Le fait que le SFP Economie exerce sa pression sur les syndicats, sans en informer les propriétaires et les organisations qui les représentent, nous semble inadmissible! Ce type de pratiques ne peut conduire qu'à l'application aveugle de consignes ordonnées par des organismes de contrôle dont nous avons pu mesurer plus d'une fois l'incompétence et la partialité.

Les propriétaires ne sont donc plus maîtres de leur capital et de leurs biens, et les syndicats se retrouvent à prendre des mesures contre leurs propres clients alors qu'ils devraient les défendre. Cette situation malsaine est le résultat de cette réglementation absurde qui définit le gestionnaire comme «le propriétaire ou celui qui met de la part du propriétaire l'ascenseur à disposition des utilisateurs». Or, la sécurité est autant l'affaire du syndic

(qui est mandaté par le propriétaire), que de l'entreprise en charge de sa maintenance, que de la société de contrôle, ainsi que de l'usager. Tous sont des acteurs responsables et la responsabilité doit être partagée, nous devons tous assumer nos actes ou nos comportements.

Le syndic, en qualité de responsable, est instrumentalisé afin de piéger le propriétaire. A moyen terme, les syndicats se retrouveront avec des propriétaires incapables d'assumer leurs charges et avec comme seule alternative la vente de l'appartement.

Prenons l'exemple du fameux accident de Strasbourg en mai 2002, où un enfant a fait une chute mortelle dans une cage d'ascenseur. Immédiatement, on mit en avant l'absence présumée de sécurité de l'appareil sans vraiment savoir ce qui s'était passé. Deux ans plus tard, l'ascensoriste et son dirigeant sont mis en examen et le rapport d'expertise fait état de «graves négligences» dans l'entretien de l'ascenseur, écartant la thèse de l'acte de malveillance avancée immédiatement par tous.

Autre exemple récent mais que l'on rencontre souvent: six personnes montent dans un ascenseur prévu pour 3. L'ascenseur se retrouve bloqué entre le rez de chaussée et la cave et il faudra attendre 2 heures avant de libérer les inconscients. Heureusement,

Les propriétaires ne sont plus maîtres de leur capital et de leurs biens, et les syndicats sont amenés à prendre des mesures contre leurs clients.

engage juridiquement leur responsabilité, alors que les propriétaires en sont réduits à en payer les factures. Cette situation ne va pas sans créer tout naturellement des crispations au sein de la gestion de nombreux immeubles.

Le Service Public Fédéral Economie a adressé en date du 8 juillet

pelant que leur responsabilité juridique est engagée... D'un ton menaçant, le SFP Economie les prévient que «des contrôles vont être menés à ce sujet».

Nous sommes en droit de nous interroger sur le zèle dont fait preuve le SFP Economie de voir appliquer une réglementation prétendument relative à la sécu-

Le marteau et l'enclume

dans ce cas, il y a eu plus de peur que de mal mais l'issue aurait pu être plus grave. Ici, c'est l'utilisateur qu'il faut pointer du doigt. Cela démontre que la réponse est moins évidente qu'il y paraît et que la responsabilité d'accidents devrait également être imputable aux sociétés d'entretien et de modernisation ou même à l'utilisateur.

Malheureusement, le syndic, conforté par ce type de circulaire, couvre sa responsabilité en appliquant de façon aveugle des consignes insensées, alors qu'il est plus que jamais requis que le gestionnaire fasse preuve d'une bonne analyse critique de ce qui est demandé, tant au niveau des contrôles périodiques qu'au niveau des «analyses des risques». Qui plus est, les SECT outrepassent très largement les prérogatives réglementaires. Il convient donc que le syndic ait une connaissance pointue de l'arrêté royal et des arrêtés modificatifs, car les aberrations figurant dans les documents produits par les SECT sont nombreuses.

En ce qui concerne les organismes de contrôle nous constatons que bien après la publication de l'arrêté royal modificatif du 17 mars 2005 (publié le 5 avril 2005), les SECT ont continué à répandre ce qu'ils appellent des «analyses de risque» faisant fi des changements intervenus et en cours (par rapport à l'arrêté

royal du 9 mars 2003).

Nous constatons également qu'actuellement des SECT, sous prétexte des contrôles périodiques, établissent des rapports dans lesquels ils requièrent la réalisation de travaux inscrits au programme de modernisation. Nous ne pouvons tolérer que les SECT outrepassent davantage leurs prérogatives.

Bien entendu, les vérifications peuvent être plus complètes, mais elles ne peuvent supposer un plan de modernisation déguisé. Pour la modernisation, les entreprises concernées devront attendre...

Nous connaissons une profonde crise de confiance à l'égard d'importants organismes de contrôle. Cette crise est nourrie par leurs manquements, leurs erreurs incessantes et/ou leurs exigences suspectes. Vu la façon dont l'AR du 9 mars 2003 a été appliqué jusqu'à ce jour, il convient que le SFP Economie nuance ses propos et reconsidère le caractère «impératif» des suites à donner aux conclusions des rapports des SECT. Il convient plus que jamais de vérifier la pertinence et l'exactitude des remarques. Il importe que le gestionnaire, le syndic, participe à ce travail d'appréciation au bénéfice de tous. ■

(*) Ce comité est représenté par Véronique del Marmol, Francisco Guillan, Laurent Van Roy et Pierre Six.



(Photo: Sypm)

En ce qui concerne les ascenseurs, «inspection préventive» n'équivaut pas à «programme de modernisation».