

DANS CE NUMÉRO

Dans quelles conditions tenir ses Assemblées Générales de Copropriétés ?	1
Les ascenseurs anciens, un patrimoine à préserver	3
Déclaration des caméras vidéo à la police avant le 31 décembre 2021	3
Modification de la loi sur la copropriété	4

LE MOT DU PRÉSIDENT

Chers copropriétaires,

Revoici votre SyndicInfo en format papier, après deux numéros digitaux. Nous sommes heureux de l'accueil que vous avez réservé à nos deux SyndicInfo "Spécial COVID-19". Vous pouvez toujours retrouver toutes les anciennes éditions du SyndicInfo sur www.federia.immo/fr/syndicinfo.

Garantir le bon fonctionnement des copropriétés tout en assurant la sécurité sanitaire de chacun n'est pas chose aisée. Aussi, je voudrais avant tout remercier les syndics membres de l'ABS SA. Pour leur travail quotidien et leur patience parfois mise à rude épreuve dans cette période inédite. Nous avons, au sein de l'ABS SA et de Federia, apportés des réponses aux nombreuses questions pratiques liées à la pandémie dans notre secteur. Nous sommes, aujourd'hui, en contact avec le Cabinet du Ministre de la Justice pour faire évoluer les Assemblées Générales de demain.

Ce nouveau numéro du SyndicInfo fera le point sur la dernière modification de la loi sur les copropriétés, dans le cas d'une démolition et de reconstruction totale d'un immeuble. Nous aborderons également la nouvelle loi caméras, l'évaluation patrimoniale des ascenseurs historiques, et bien sûr : un rappel sur la tenue des Assemblées Générales en lien avec le guide sectoriel. Je vous souhaite une bonne lecture.

Prenez soin de vous,

Yves Van Ermen
Président de l'ABS SA

RAPPEL : DANS QUELLES CONDITIONS TENIR SES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉS ?

Suite aux dernières mesures sanitaires prises par le Conseil National de Sécurité, les syndics de copropriétés font leur maximum pour organiser leurs Assemblées Générales de Copropriétés dans les meilleures conditions de sécurité. Mais la mise en pratique des mesures imposées peut dans certains cas poser problème. Il est hors de question pour nous qu'un syndic mette en danger ses copropriétaires et/ou son personnel. Nous avons demandé au Ministre Geens un report de certaines Assemblées Générales en 2021, mais nous n'avons pas été entendus. La situation légale est donc la suivante :

- ▶ Toutes les Assemblées Générales doivent se tenir en présentiel, quel que soit le nombre de copropriétaires.
- ▶ Les Assemblées Générales qui n'ont pas pu se tenir entre le 10 mars 2020 et 30 juin 2020 doivent être convoquées avant le 30 novembre 2020.
- ▶ Les Assemblées Générales par vidéoconférence ne sont pas prévues actuellement par la loi. Cependant, "l'organisation de l'Assemblée via une conférence téléphonique ou vidéo peut faire partie de cette procédure (NDLR : d'Assemblée Générale) écrite. L'unanimité, requise par la loi, est maintenue dans ce cas." (Arrêté Royal du 9 avril 2020 – Rapport au Roi Article 2). Cette unanimité, accord de tous les copropriétaires sans exception, étant quasi impossible à obtenir, cette procédure est pratiquement inapplicable dans la très grande majorité des copropriétés. Nous sommes en contact avec le Cabinet du Ministre Geens afin de faire évoluer la législation à ce sujet.

Votre syndic, outre un agenda chargé dans les mois qui viennent au vu des Assemblées Générales qu'il devra tenir, doit aussi trouver des solutions pratiques pour pouvoir tenir les Assemblées Générales en respectant les règles édictées par la commission paritaire des agents immobiliers, la CP323, et édictées dans le "Guide sectoriel pour lutter contre la propagation du COVID-19 au travail". Nous savons que le respect de la distanciation sociale peut-être difficile à respecter. Nous savons qu'il n'est pas agréable de garder un masque durant toute une Assemblée Générale et difficile de s'exprimer clairement et de manière audible avec celui-ci. Cependant, nous vous demandons d'aider votre syndic en respectant les règles reprises ci-dessous pour la sécurité de tous. D'avance, nous vous en remercions.

L'Assemblée Générale est le moteur de l'assemblée des copropriétaires. Mais l'organisation d'Assemblées Générales n'a, en cette période de coronavirus, rien d'aisé au vu de la nécessité de respecter la distanciation sociale et d'éviter tout contact physique. Des règles de sécurité strictes s'imposent donc, afin de pouvoir garantir la sécurité des copropriétaires et des collaborateurs des syndicats.

Préalablement à la réunion

Le syndic doit s'informer auprès du gestionnaire de la salle des prescriptions en matière de sécurité applicables. Il prévoit également d'organiser au maximum par voie numérique la consultation des documents, ainsi que les éventuelles questions concernant l'Assemblée Générale. Il doit vous demander de limiter au maximum vos déplacements vers le bureau. Il prévoira le cas échéant un local séparé où vous, copropriétaires, pourrez consulter les documents.

Le syndic doit prévenir clairement au préalable les copropriétaires à propos des mesures de sécurité adoptées pour le déroulement de l'Assemblée Générale. Une lettre d'accompagnement doit également être jointe à la convocation à l'Assemblée Générale, comportant une énumération des mesures de sécurité. Il remettra ce courrier d'accompagnement aux éventuels externes qui assisteront à l'assemblée, comme un architecte, etc. Il demandera aux copropriétaires de le prévenir de la présence d'éventuels externes à l'Assemblée Générale, s'ils souhaitent y assister.

Le syndic doit demander expressément aux copropriétaires de ne faire venir qu'une seule personne par lot à l'assemblée, et de ne pas y participer en couple, avec des connaissances, des membres de la famille, etc. Il recommandera aux copropriétaires de suivre les prescriptions de sécurité que vous pouvez adopter vous-mêmes, comme le port de gants et d'un masque. Tenez compte du fait que l'entrée/la sortie de la pièce doit également se faire dans le respect de la distanciation sociale. Les conventions concernant la manière d'entrer dans la pièce/de la quitter vous seront communiquées au préalable. Le syndic prévoira du gel pour les mains et vous demandera de l'utiliser avant de pénétrer dans la pièce.

Le syndic doit veiller à ce que chaque copropriétaire reçoive un stylo propre (et l'emporte) pour la signature du registre des présences. Il veillera à ce que les personnes présentes respectent une distance suffisante lors des signatures. Le cas échéant, il vérifiera s'il est possible que le registre des pré-

sences soit signé par voie numérique. Il vous recommandera d'accorder une procuration (ou de rester absent) si vous présentez l'un des symptômes suivants : rhume, écoulement nasal, étournelements, maux de gorge, toux légère, température. De même si un membre de leur ménage a de la fièvre et/ou en cas d'essoufflement. Il s'informerait auprès du gestionnaire de la salle pour vérifier si la salle a été nettoyée au préalable, conformément aux prescriptions en matière de sécurité relatives au coronavirus.

La réunion

Le syndic doit veiller à organiser un contrôle du respect de la distanciation sociale lors de l'accès à la pièce et la signature du registre de présences. Il prévoira un gel désinfectant au bureau d'enregistrement. Il s'assurera de disposer d'un local assez grand afin que les règles de distanciation sociale (1,5m) puissent être respectées pendant la réunion. Il garantira que la distance soit strictement respectée, sans prendre aucun risque. Il vous demandera de choisir une place fixe et d'ensuite y rester.

Le syndic doit prévoir une approche fonctionnelle pour le dépouillement des votes/la collecte des bulletins de vote, en tenant compte des prescriptions en matière de sécurité et de la distanciation sociale. Il tentera d'organiser au maximum le vote par voie orale (à main levée), compte tenu des prescriptions en matière de vote au sein de l'Assemblée Générale, du règlement d'ordre intérieur, mais aussi de l'organisation/du logiciel propre, etc. Les votes oraux ne sont en effet pas interdits, mais sont régis par les mêmes règles concernant la majorité des voix en vertu des principes repris dans la loi sur la copropriété. Il rappellera les prescriptions en matière de sécurité au début de la réunion et demandera à la fin de la réunion que tout le monde reste assis jusqu'à ce qu'il donne aux participants le signal pour quitter la salle.

En plus d'un gel pour les mains, le syndic doit également prévoir des mouchoirs en papier et éventuellement (si disponible) un stock de réserve de masques buccaux pour les situations dans lesquelles l'utilisation de ceux-ci par un ou plusieurs copropriétaires n'en ayant pas prévu s'avère utile/nécessaire. Ne restez pas discuter dans la salle après la réunion, mais quittez-la. Parlez éventuellement à l'extérieur, dans le respect des règles de distanciation sociale. En ce qui concerne la signature du compte rendu par les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion : les mêmes règles que pour la signature du registre de présences sont d'application.

Vous pouvez télécharger le guide sectoriel complet sur federia.immo/fr/coronavirus.

PATRIMOINE : LES ASCENSEURS ANCIENS, UN PATRIMOINE À PRÉSERVER

Les ascenseurs historiques constituent un patrimoine fragile non inventorié, et dont la perte pourrait être irréversible dans les toutes prochaines années.

En effet, en date du 31 décembre 2022, l'ensemble des ascenseurs en service en Belgique devront être sécurisés afin de satisfaire à l'Arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à leur mise aux normes. Cette mise en conformité implique entre autres de faire procéder à une analyse de risque par un service externe pour le contrôle technique (SECT) selon une liste de points fixée dans l'Arrêté. Il s'agit ici essentiellement d'une analyse standard qui ne tient pas compte des caractéristiques patrimoniales des ascenseurs.

Cette législation fédérale pourrait donc être préjudiciable aux ascenseurs dits "à valeur historique" mis en service avant 1958, particulièrement en Wallonie où seuls quatre ascenseurs sont protégés par classement dont trois à Charleroi : celui desservant les étages du bâtiment Gramme de l'Université du Travail Paul Pastur et ceux conçus par Marcel Leborgne, pour l'immeuble dit "Piano de Heug" et celui de la "Résidence Albert". À Mons, la maison Losseau renferme un bel ascenseur orné de vitraux et de boiseries, mais qui ne fonctionne malheureusement plus.

Ces éléments typiques de l'architecture du XX^e siècle, construits dans les premiers temps sur mesure et se déclinant dans de nombreux styles illustrent le savoir-faire d'artisans au profil hétéroclites. Ces cabines ouvragées peuvent être décorées de banquettes en bois noble, de boutons d'appel en cuivre, de grilles en feronnerie, de luminaires ou autres détails en verre taillé. De plus, d'un point de vue technique, certains constructeurs belges avaient une renommée sur le marché international. Les ateliers Jaspas à Liège ou Daelemans à Anvers en sont des exemples.

Néanmoins, une alternative existe pour les ascenseurs anciens qui obtiennent la reconnaissance d'une valeur "historique" ou patrimoniale. Dans ce cas, leur modernisation peut être conçue sur mesure par le SECT (méthode Kinney et non standardisée). Lorsque le propriétaire d'un tel ascenseur souhaite réaliser les travaux de mise aux normes, la sous-commission "Ascenseurs à valeur historique" de la Commission de la Sécurité des consommateurs du SPF Économie se réunit et recherche les solutions les plus adaptées et respectueuses en concertation avec les différentes parties impliquées, c'est-à-dire le propriétaire, le service régional en charge du patrimoine, le SECT et l'expert technique.

La procédure de reconnaissance de la valeur "historique" est propre à chaque région et, pour la Wallonie, l'AWaP peut être sollicitée par le propriétaire ou le syndic qui peuvent, en complétant le formulaire de demande de reconnaissance d'un ascenseur en ligne à l'adresse <https://agencewallonnedupatrimoine.be/news/les-ascenseurs-anciens-un-patrimoine-a-preserver/>.

Après réception de la demande et l'analyse de l'ascenseur par les services de l'AWaP, un avis favorable pourrait être rendu et transmis à la sous-commission "Ascenseurs à valeur historique" si la valeur historique de l'ascenseur est confirmée. Cela permettrait d'envisager sereinement la modernisation de l'un des ascenseurs anciens de notre région tout en limitant la disparition de ces témoins d'une tradition industrielle et artisanale wallonne dont la réputation a largement traversé nos frontières.

Agence wallonne du Patrimoine

BRUXELLES EMBOÎTE LE PAS !

L'organisme *Homegrade* et *Urban Brussels* travaillent sur la même valorisation patrimoniale.

Un conseil : Évitez de signer tout devis qui porterait atteinte à la valeur esthétique et patrimoniale des ascenseurs, avant d'en savoir plus !

SÉCURITÉ : DÉCLARATION DES CAMÉRAS VIDÉO À LA POLICE AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2021

Les caméras de vidéosurveillance devaient normalement être déclarées avant le 25 mai 2020, mais en raison d'un problème technique sur le site internet www.declarationcamera.be, le législateur fédéral permet un report des déclarations jusqu'au 31 décembre 2021.

Cette déclaration s'inscrit dans la Nouvelle Loi caméras, entrée en vigueur le 25 mai 2018 en Belgique. Depuis, tout propriétaire de caméra de vidéosurveillance, particuliers ou entreprises, doit remplir une déclaration uniquement sur le site susmentionné. Celle-ci ne se fait plus auprès de la Commission vie privée.

Les problèmes techniques du site internet sur lequel faire sa déclaration sont survenus alors que près de 100.000 caméras avaient déjà été déclarées. Le législateur a donc permis le report de la date limite, permettant aux particuliers et entreprises de s'éviter une amende pénale.

Source : Loi du 21 mars 2018 modifiant la loi sur la fonction de police, en vue de régler l'utilisation de caméras par les services de police, et modifiant la loi du 21 mars 2007 réglant l'installation et l'utilisation de caméras de surveillance, la loi du 30 novembre 1998 organique des services de renseignement et de sécurité et la loi du 2 octobre 2017 réglementant la sécurité privée et particulière, MB 16 avril 2018.

LÉGISLATION : MODIFICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

Par la loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes en matière de justice (Mon.B. 07 août 2020, art. 41-44), le législateur a introduit une modification au régime prévu par la loi du 18 juin 2018 en cas de démolition et de reconstruction totale de l'immeuble prévu à l'article 577-7, §1^{er}, 2^o h) du Code civil.

Cette initiative, qui n'a fait cependant l'objet d'aucun débat, malgré les observations émises par le barreau, vise à répondre à l'annulation par la Cour constitutionnelle de cet article qui prévoyait la possibilité pour l'Assemblée Générale de décider à la majorité des 4/5 des voix de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble en respectant certaines conditions.

Dans son arrêt du 20 février 2020, la Cour a condamné cette disposition en raison du manque de protection du/des copropriétaire(s) amenés à abandonner leur lot, dans le cadre d'un projet de démolition et de reconstruction de l'immeuble décidé par l'Assemblée Générale à la majorité des 4/5 des voix. En cas de contestation tant du principe de la décision que de son indemnisation, le copropriétaire devait prendre l'initiative de la procédure et en supporter la charge financière, ce qui paraissait excessif, vu la gravité de la décision que pouvaient lui imposer les autres copropriétaires.

La Cour a suggéré, dans son arrêt, d'inverser les rôles et que ce soit à l'association des copropriétaires de saisir le juge de paix pour lui permettre de statuer sur la légalité de la décision de l'Assemblée Générale et, ensuite, sur la compensation.

La loi tend à répondre à cette préoccupation puisqu'elle prévoit à l'avenir que : *"Dans le cas visé à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée Générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'Assemblée Générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'Assemblée Générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'Assemblée Générale."*



La loi précise en outre que le copropriétaire ne devra pas intervenir, en tout état de cause, dans frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action ainsi que dans les dépens, dérogeant ainsi à la règle prévue à l'article 577-9, §8 du Code civil.

Même si la solution paraît séduisante, en ce qu'elle protège davantage les copropriétaires qui ne seraient pas en mesure de contribuer financièrement au projet de démolition-reconstruction, contraints d'abandonner leur lot, le texte suscite cependant de nombreuses questions. Tel était déjà le cas dans sa version ancienne, sans que le législateur n'ait veillé à rencontrer les difficultés énoncées par les commentateurs, ce que l'on ne peut que regretter.

Il est vrai que ce point de la réforme n'est sans doute pas d'application courante, quoique la rénovation profonde d'immeubles anciens puisse aboutir à cette voie plutôt qu'à la mise en œuvre de travaux.

Corinne MOSTIN
Avocat au barreau de Bruxelles

Sur www.federia.immo/fr/syndicinfo, retrouvez l'ensemble des SyndicInfo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.

LE BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION BELGE DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS DE BIENS

- Editeur responsable : Philippe PIERSON
- Rédacteur en chef : Philippe PIERSON
- Rédaction : Agence wallonne du Patrimoine, Corinne Mostin, Yves Van Emen.
- Mise en page : www.babaproductions.be

Pour nous contacter :

- Par courrier :
ABSA
Avenue Pasteur 6
1300 Wavre
- Par Email : info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter votre syndic pour plus de renseignements sur notre asbl.