

## DANS CE NUMÉRO

- Du nouveau concernant les AG de copropriété **1**
- Le métier de syndic et les habitudes des copropriétaires sur fond de crise sanitaire ! **3**

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Chers copropriétaires,

Je vous présente tout d'abord à toutes et tous mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Après toutes les difficultés que nous avons tous rencontrées en 2020, les attentes qui reposent sur 2021 sont grandes. La campagne de vaccination est lancée et nous espérons tous vivre rapidement des jours meilleurs.

Néanmoins, nous sommes toujours confinés. La règle pour les syndics est le télétravail. Les interventions dans les copropriétés doivent être limitées dans les parties communes. Dans les appartements, il faut se limiter aux urgences. Nous devons tous lutter contre la propagation du virus à notre niveau.

Ce qui implique que le quotidien de nos membres syndics et des copropriétés a également été fortement chamboulé, mettant à l'exercice notre capacité d'adaptation. Comme annoncé dans notre précédent numéro, des changements importants étaient attendus en ce qui concerne les assemblées générales afin de pouvoir en tenir malgré le contexte, selon des modalités bien définies.

L'appel que nous avons lancé avec Federia et la CIB Vlaanderen a été entendu. Alors certes, certaines des modifications finalement décidées par le législateur posent quelques questions pratiques. Mais les bases sont posées et elles nous permettent de continuer à gérer vos copropriétés. Nous avons cette fois fait appel à Pauline Servais, nouvelle juriste chez Federia, qui vous détaillera le nouveau régime repris dans la nouvelle loi du 20 décembre 2020. Stéphane Kirkove abordera ensuite un terme dont on entend parler sans cesse : la distance.

Je vous souhaite une bonne lecture.  
Prenez soin de vous,

**Yves Van Ermen**  
Président de l'ABS A

## COPROPRIÉTÉ : DU NOUVEAU CONCERNANT LES AG DE COPROPRIÉTÉ

Vous en avez déjà certainement entendu parler ces dernières semaines, il existe de nouvelles règles relatives aux assemblées générales de copropriété. Ces nouvelles mesures font suite à un appel du secteur (Federia et CIB Vlaanderen) en raison de la crise sanitaire que nous connaissons. C'est la **loi du 20 décembre 2020** portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19, publiée au Moniteur Belge le 24 décembre 2020, qui contient le nouveau régime.

Nous vous proposons un tour d'horizons des mesures qui concernent les assemblées générales de copropriété.

### Assemblées générales physiques ?

Tout d'abord, il convient de rappeler une précision importante en ce qui concerne les assemblées générales physiques. A l'heure où nous écrivons ces lignes, **les assemblées générales en présentiel ne sont pas autorisées jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2021** (sous réserve de modification par le gouvernement d'ici là).

### Quelles solutions la nouvelle loi apporte-t-elle ?

Pour permettre malgré tout la tenue d'assemblées générales en période de coronavirus, la loi du 20 décembre 2020 instaure trois nouveautés. Les deux premières sont temporaires, la troisième est définitive. ▶▶

## 1. La possibilité temporaire de reporter les assemblées générales

La loi offre la **possibilité** de reporter certaines assemblées générales. Il s'agit de celles qui doivent (ou devaient) avoir lieu **entre le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et le 9 mars 2021**. Cela vise également les AG qui devaient se tenir entre le 10 mars 2020 et le 30 juin 2020, qui ont été reportées et devaient avoir lieu entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 30 novembre 2020 et qui n'ont pas pu être organisées. Celles-ci PEUVENT être reportées d'un an et être fixées durant la prochaine période de 15 jours prévue par le R.O.I.

Attention, c'est une **faculté**. Le report n'est pas automatique, **c'est le syndic qui décide s'il la reporte ou non** en fonction des impératifs liés à la crise sanitaire.

Cependant, d'ici le 9 mars, si une assemblée générale doit se tenir, soit parce qu'une décision est **nécessaire**, soit sur **requête de copropriétaires disposant au moins 1/5 des quotes-parts**, elle devra se tenir **à distance** (point 3 ci-après). Si la tenue d'une assemblée à distance n'est raisonnablement pas possible, il pourra être fait application de **l'assouplissement temporaire** de l'exigence de l'unanimité pour les décisions adoptées suivant la procédure écrite (point 2 ci-après).

En cas de report de l'assemblée générale, la **durée des mandats** des syndics, membres des conseils de copropriété et des commissaires aux comptes est **prolongée de plein droit** (jusqu'à la prochaine assemblée générale qui sera tenue après cette date). Il en sera de même pour le contrat entre le syndic et l'association des copropriétaires et la validité des missions et délégations de compétences confiées par l'assemblée générale au conseil de copropriété.

Le **budget** pour le nouvel exercice éventuel est provisoirement réputé être égal au budget pour le fonds de roulement de l'exercice précédent. A cette fin, le syndic peut aussi réclamer des **provisions** nécessaires, en conformité aux décisions de l'exercice précédent.

Ces deux mesures ne sont valables que jusqu'au 9 mars 2021. Cette date approchant à grands pas et la situation sanitaire ne s'améliorant pas, la CIB Vlaanderen et Federia sont actuellement en négociation avec le cabinet ministériel compétent afin de tenter de prolonger ce délai.

## 2. L'assouplissement temporaire de l'exigence de l'unanimité pour les décisions adoptées par la procédure écrite

La nouvelle loi confirme que les **décisions adoptées sur la base de procédure écrite jusqu'au 9 mars 2021 ne requièrent pas l'unanimité**. Obtenir l'unanimité n'est pas toujours facile et cela peut être un frein à la prise de décisions, surtout dans les circonstances actuelles. Cette exigence est donc temporairement assouplie. Les majorités légales sont d'application (absolue ou qualifiée) pour autant que **plus de la moitié** des membres de l'association participent au vote et qu'ils représentent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Vous devrez renvoyer les **bulletins de vote** au syndic par voie postale ou électronique dans les trois semaines (ou dans les huit jours en cas d'urgence, si elle est mentionnée dans la convocation) après la date de la convocation.

Ces deux mesures ne sont valables que jusqu'au 9 mars 2021. Cette date approchant à grands pas et la situation sanitaire ne s'améliorant pas, la CIB Vlaanderen et Federia sont actuellement en négociation avec le cabinet ministériel compétent afin de tenter de prolonger ce délai.

## 3. La consécration, dans la loi, de la possibilité de tenir une assemblée générale à distance

Si les deux premières nouveautés sont temporaires, celle-ci est définitive puisque insérée directement dans l'article 577-6 du Code civil. La nouvelle loi consacre donc la **possibilité de tenir une assemblée générale à distance, pour autant que cela soit indiqué dans la convocation**. Ce n'est donc pas un droit qui vous est reconnu automatiquement : **c'est votre syndic qui décide et indique dans la convocation de quelle manière la réunion se déroulera**.

### Et en pratique, comment cela va-t-il se passer ?

La tenue d'une assemblée générale à distance peut peut-être vous effrayer, de prime abord. Mais nous avons déjà communiqué à nos membres syndics quelques conseils et recommandations pratiques pour que tout puisse se dérouler dans les meilleures conditions. Nous attirons votre attention sur certains points :

- Nous vous rappelons que le report d'une assemblée générale est une **faculté** et qu'il n'est pas automatique. C'est le syndic qui décide s'il la reporte ou pas.



- ▶ Si une assemblée générale ne peut avoir lieu d'ici le 9 mars 2021, votre syndic peut **continuer à remplir sa mission durant cette période**, tout en respectant les consignes de sécurité. Il pourra donc encore se déplacer pour faire exécuter des travaux urgents si nécessaire, par exemple.
- ▶ Pour décider si la tenue d'une assemblée générale est nécessaire ou pas, le syndic devra tenir compte, notamment, de la taille de la copropriété, de la disponibilité ou non d'une salle de réunion adéquate, de l'urgence éventuelle de la décision à prendre,...
- ▶ Il devra également évaluer si une assemblée générale à distance ne risque pas d'exclure certains copropriétaires.
- ▶ Le plus important, c'est que quel que soit le type d'AG que le syndic décide de tenir, il doit faire le nécessaire pour se réserver la **preuve de l'identification des copropriétaires** qui participent et la **preuve des votes émis**. La preuve de la présence et des votes est essentielle.
- ▶ Attention, pour diverses raisons, il peut arriver que votre syndic procède à l'enregistrement de l'assemblée générale virtuelle. Posez-lui la question de savoir si tel est le cas. Il vous renseignera quant aux conséquences et modalités pratiques.

Nous pensons que la manière de réaliser une assemblée générale tout en étant certain d'informer le plus grand nombre et de n'exclure aucun copropriétaire est de réaliser une **assemblée générale écrite en communiquant toutes les informations nécessaires au vote et avec l'organisation d'une vidéoconférence pour donner des commentaires** sur les points mis à l'ordre du jour et/ou répondre aux questions.

### Et quand le présentiel sera de nouveau autorisé ?

Comme nous le rappelons ci-avant, les assemblées générales physiques sont suspendues jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2021. Mais quand les assemblées générales physiques seront de nouveau autorisées (ou de manière hybride dans certains cas), il ne faudra pas manquer au respect des **règles sanitaires** et des mesures reprises dans le **Guide sectoriel** de la Commission paritaire pour la gestion d'immeubles, les agents immobiliers et les domestiques. Ainsi, par exemple, n'oubliez pas votre masque, votre propre bic, venez seul à l'assemblée générale, veillez à la distanciation sociale,...



## AU QUOTIDIEN: LE MÉTIER DE SYNDIC ET LES HABITUDES DES COPROPRIÉTAIRES SUR FOND DE CRISE SANITAIRE !

Poussé dans le dos par la crise sanitaire et son actualité quotidienne, le métier d'agent immobilier a dû se réinventer et s'adapter aux nouvelles données. Mais pas que le métier. Les copropriétaires, aussi, sont amenés ou seront amenés à modifier leurs habitudes.

### Comme dans tout changement, il y a du bon, et du moins bon !

Le récent Congrès de Federia, en digital donc, fut un succès : 700 participants. Corinne Mostin et Yves Van Ermen ont fait le point sur cette transition que nous sommes en train de vivre. Passionnant !

La digitalisation va se retrouver (et se retrouve déjà) dans différentes facettes du métier. Avec ce mot dont on parle sans cesse : la distance !

### Quels sont les grands changements qui s'opèrent ? Passons-les en revue.

▶ **Sur le plan technique** : déjà, les "organes vitaux" de nombreux immeubles peuvent être gérés à distance, sans intervention physique. Qu'il soit question d'ascenseurs, chaufferies, ventilations, ou autres installations... Ces technologies mises au point depuis bien longtemps vont continuer à s'installer de plus en plus dans nos immeubles. Avec des interactions encore plus présentes que précédemment, notamment pour le syndic qui peut disposer "en live" du suivi d'une intervention et d'un rapport technique détaillé sur la résolution du problème ou les solutions à mettre en œuvre. Une interaction dont les copropriétaires aussi seront bénéficiaires grâce aux outils informatiques qui ne cessent de se développer et de s'améliorer dans ce domaine. D'autant que ces rapports d'intervention permettent au syndic de documenter les copropriétaires lors d'une réunion, telle une Assemblée Générale digitale notamment.

Aussi, la facilité avec laquelle on photographie, on stocke, on transfère des images, plans, schémas ou autres documents apporte une aide précieuse lorsqu'il est question, en réunion, d'informer les copropriétaires sur, par exemple, la réalisation d'un chantier. Cela ne date pas d'hier, bien sûr, mais la crise sanitaire nous a amenés à mettre un fameux coup de turbo pour utiliser au mieux ces outils.

▶ **La comptabilité** : les papiers vont globalement disparaître. La consultation, la manipulation et le transfert de documents passeront clairement par le net. Les outils informatiques et les plateformes sont déjà nombreux sur le marché et ne feront que croître et s'améliorer pour prendre place dans notre quotidien.





Tout cela va bien entendu dans le sens du “rester chez soi, travailler chez soi”. Une évolution notoire dans notre mode de vie.

Et très probablement que, sans la crise sanitaire, nous allions manifestement dans cette direction. Notamment et principalement en raison des difficultés croissantes pour se déplacer, que ce soit en ville ou en province. C’est ainsi que de nombreuses entreprises avaient déjà mis en place les solutions évoquées dans cet article.

- Et les réunions de copropriété dans tout ça ? Assemblées Générales, conseils de copropriété...

Il est clair que les habitudes vont plus que jamais changer. Et même si le cadre légal des Assemblées Générales digitales va prendre forme et sécuriser les syndics et les copropriétaires dans leur prise de décisions, il subsistera néanmoins deux difficultés majeures à surmonter : l’accès aux AG digitales pour certains copropriétaires qui ne disposent pas des outils informatiques ou qui sont démunis sur le plan informatique pour participer à la réunion sans obligatoirement remettre procuration. Et surtout le débat qui est au cœur même de toute prise de décision. Le débat n’est plus le même lors d’une réunion en digital. Les attitudes, le comportement et tout ce qui relève de la communication non verbale sont majoritairement perdus lorsque les écrans s’interposent entre les différents participants. Déjà, les postures ne sont plus les mêmes. Et le côté “protocolaire” de l’AG en présentiel (pour ceux qui y attachaient de l’importance) disparaît aussi avec le digital.



Du bon et du moins bon, disais-je. Bien sûr, les AG en présentiel et en digital navigueront ensemble, mais certains disent déjà que les réunions en présentiel, qu’il s’agisse de copropriétés ou autres, seront destinées à disparaître ne serait-ce que pour des raisons économiques (la difficulté de se déplacer et le coût des locaux en sont les principales raisons). Car il se dit que la crise sanitaire que nous traversons actuellement n’est qu’un début. D’autres vont suivre dans un futur moyennement proche.

Finalement, les récents changements allaient arriver, tôt ou tard. Ce fichu virus nous a amenés à appuyer sur l’accélérateur. On devra “faire avec” comme on dit.

Stéphane Kirkove

Sur [www.federia.immo/fr/syndicinfo](http://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 : Yves Van Ermen
- Rédacteur en chef : Yves Van Ermen
- Rédaction : Pauline Servais, Yves Van Ermen et Stéphane Kirkove.
- Mise en page : [www.babaproductions.be](http://www.babaproductions.be)

#### Pour nous contacter :

- Par courrier :  
ABSA  
Avenue Pasteur 6  
1300 Wavre
- Par Email : [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

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