



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

BONNE ANNÉE 2009

Voici une nouvelle année qui commence, nous vous la souhaitons la plus heureuse possible. Nous espérons que vous réaliserez vos projets.

Au niveau de l'ABSA, ils sont nombreux et des défis importants nous attendent.

Notre association et ses membres s'engagent dans une démarche auprès de l'IBGE pour l'obtention du Label « Entreprise écodynamique ». L'objectif est d'initier un processus dynamique d'amélioration environnementale chez nos membres par le biais d'une labellisation, de faire évoluer leurs managements ainsi que les comportements de leurs personnels, et, à terme, de concrétiser toutes leurs actions dans une perspective de développement durable. Mais nous voulons aller plus loin. Nous pensons qu'il est nécessaire d'engager aussi notre action au niveau des copropriétés que nous gérons. Nous continuerons donc à vous informer par le biais du Syndic Info ou de notre site sur le sujet. Et ce afin de vous aider à réaliser des économies dans le respect de notre environnement. Cependant, votre syndic est votre interlocuteur privilégié car il vous apportera l'information la plus

pertinente par rapport au type de copropriété que vous habitez.

Un autre projet important est la modification de la Loi sur la copropriété du 30 juin 1994. Un projet de loi a été déposé à la chambre sur le sujet. L'Institut Professionnel des agents Immobiliers (IPI) présente aussi des propositions. L'ABSA a participé à la mise aux points de celles-ci et vous en trouverez les grandes lignes ci-après. Nous travaillons à mener ce projet à termes.

Comme nous vous l'annoncions dans notre numéro précédent, 5 membres de l'ABSA se sont présentés aux élections de l'IPI. Ils ont tous été élus ! Ils représentent les syndics, dans le rôle francophone, à tous les niveaux : Chambre Nationale, Chambre Exécutive et Chambre d'Appel. Ils y travailleront afin d'améliorer l'ensemble de notre profession.

Nous espérons vraiment mener nos projets à terme dans l'intérêt de tous.

Nous vous souhaitons de réaliser vos projets, petit ou grand.

Nous vous souhaitons une Bonne Année 2009. ■

Année 2009, n° 17
Janvier 2009

Dans ce numéro:

Bonne Année 2009 1

Proposition de modifications législatives 4

BONNE ANNEE 2009

PROPOSITION DE MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

La commission des Administrateurs de Biens de l'IPI a réalisé une étude afin de présenter des propositions de modification de la législation au niveau de la copropriété. Les buts principaux à atteindre étant une meilleure transparence dans le fonctionnement de l'association des copropriétaires et une meilleure définition de tous les intervenants et de leurs responsabilités.

En voici les grandes lignes.

Afin de réaliser une harmonisation des règles dans toutes les associations de copropriétaires, le premier point à réaliser est de rendre la loi du 30 juin 1994 complètement impérative. Car si en effet le caractère impératif est bien prévu, il existe deux exceptions. La première se situe au niveau du quorum nécessaire pour pouvoir tenir l'assemblée générale. La deuxième concerne les majorités nécessaires au niveau des votes. Ces exceptions n'ont pas, d'après nous, beaucoup d'intérêt. Il n'existe pas de réels éléments objectifs qui justifient qu'une association de copropriétaires doive voter pour un point avec une majorité plus importante que dans les autres associations de copropriétaires ou que pour l'un ou l'autre point un quorum particulier soit nécessaire. Cette situation peut créer une certaine confusion.

Le syndic étant le représentant légal de l'ACP, il semble normal que l'ensemble du courrier ou des démarches concernant celle-ci aboutisse chez lui. Force est de constater que c'est loin d'être le cas. En effet un nombre important de secteur, et citons principalement ceux des banques et des assurances, envoient des courriers aux sièges sociaux des ACP. Or ceux-ci sont situés dans les immeubles et plus particulièrement dans les halls d'entrée de ceux-ci. S'il existe une boîte aux lettres pour le syndic, le courrier simple pourra être réceptionné même s'il ne sera pas nécessairement relevé le jour même. Sans cette boîte aux lettres, ce courrier va traîner dans le hall jusqu'au moment où un copropriétaire informera le syndic ou que celui-ci passe à l'immeuble. La situation se corse lorsqu'il s'agit d'un envoi recommandé et est identique lorsqu'il s'agit d'un dépôt d'huissier. L'ensemble de ces problèmes peut être résolu en stipulant au niveau de la loi que l'associa-

tion des copropriétaires élit domicile au domicile du syndic ou dans ces bureaux.

Les ACP sont reprises dans la Banque Carrefour des Entreprises. Il serait bon de pouvoir utiliser cet outil afin d'avoir une bonne publicité de qui est le syndic et des données concernant le domicile de l'ACP. Ce qui permettra aux tiers d'être complètement informés sur l'ACP sans devoir se déplacer à l'immeuble où elle a son siège. En effet les informations de la BCE sont accessibles par Internet, par écrit ou par téléphone.

Les relations entre les ACP avec les indivisions, démembrement du droit de propriété ou indivision ordinaire, doivent, elles aussi être simplifiées et éclaircies. Il est préférable que l'indivision mandate un de ses membres pour la représenter auprès de l'ACP. Cette personne recevra l'ensemble des documents de l'ACP, elle sera convoquée à l'assemblée générale afin d'y représenter l'indivision et aura le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale.

Pour une raison de transparence et de fonctionnement uniforme des ACP, il est important qu'une assemblée générale se tienne au moins une fois par an. Ce qui n'est pas légalement imposé actuellement. L'envoi des convocations doit être réalisé par le syndic de l'ACP. Il est important qu'il n'existe pas de différence dans le mode de convocation et d'assurer une sécurité juridique au niveau des délais de convocation. Il est donc proposé de préciser les délais, soit 15 jours calendrier, et le mode de convocation dans la loi, c'est-à-dire la voie recommandée.

La sécurité juridique implique aussi que si les copropriétaires ont le droit de demander, sous conditions, la tenue d'une assemblée, il ne tient pas à eux de la convoquer, mais bien au syndic qui est l'organe de l'ACP. Si ce dernier venait à ne pas respecter cette demande, les voies de recours pour les copropriétaires existent.

Dans un certain nombre de copropriété, il est structurellement impossible d'atteindre le

double quorum nécessaire lors de la première assemblée générale. Comme par exemple dans les copropriétés d'un nombre restreint d'appartements mais d'un nombre très important de garages. Le propriétaire de garage, possédant peu de quotes-parts, estimant qu'il ne peut pas ou peu influencer les délibérations, ne se présente pas à l'assemblée générale. Empêchant ainsi d'atteindre le nombre de copropriétaires requis par le quorum. Cette situation entraîne systématiquement des coûts importants à l'ACP, vu la nécessité de devoir convoquer une deuxième fois l'assemblée. L'assemblée générale devrait pouvoir se tenir si $\frac{3}{4}$ des quotes-parts sont présentes ou représentées.

Nombreux sont les acteurs de la copropriété qui demandent que les règles de calcul de majorité soient précisées. Il est proposé que les abstentions, votes blanc et nuls ne soient pas pris en compte pour le calcul de majorité.

Si la volonté est que les ACP prennent les mesures pour sauvegarder le patrimoine immobilier commun, il est alors important qu'il soit convenablement entretenu et que les travaux pour ce faire soient réalisés. La majorité des $\frac{3}{4}$ des voix pour réaliser les travaux sur les parties communes étant très importante, il est facile de bloquer des décisions qui s'avèrent cependant nécessaires. Il est proposé de ramener cette majorité à $\frac{2}{3}$ des voix présentes ou représentées.

De nombreux problèmes pratiques se sont présentés lors des actes de disposition de bien immobilier commun. Ceux-ci devant être votés à une majorité des $\frac{4}{5}$ des voix. Or une telle mutation implique automatiquement la modification des quotes-parts de copropriété. Cette modification demandait, elle l'unanimité. Afin de répondre à cette contradiction, il est proposé qu'en cas de disposition d'un bien immobilier commun, la majorité pour permettre cette disposition et pour modifier les quotes-parts dans ce cas de figure soit identique et de $\frac{4}{5}$ des voix présentes ou représentées.

Il existe deux cas prévus par la loi où le syndic ordinaire reste en place alors qu'un deuxième syndic intervient dans l'administration et la

gestion de la copropriété. Le premier lorsque l'assemblée générale nomme un syndic adjoint au syndic ordinaire pour l'épauler pour une durée et à des fins déterminées. Le deuxième, c'est en cas d'empêchement du syndic ordinaire. Le juge nomme alors un syndic pour une durée et à des fins déterminées.

Ce deuxième syndic ne dispose donc pas de tous les pouvoirs du syndic et ses responsabilités sont limitées. Soit par la demande de l'assemblée générale. Soit par la décision du juge. Dans les deux cas, le vocable de « syndic complémentaire » est proposé en place de « syndic provisoire ». En cas de carence du syndic ordinaire, le juge nommera alors un « syndic provisoire ». Mais dans ce cas de figure, il n'existe au niveau de l'ACP qu'un seul syndic avec tous les pouvoirs et les responsabilités. Seul la durée de sa mission sera déterminée par le juge.

L'ACP doit pouvoir mener des actions en justice par rapport au droit de propriété. Actuellement il existe deux courants jurisprudentiels sur le sujet. Le premier estime que l'association ne peut connaître, ni comme demanderesse, ni comme défenderesse, des actions qui sont liées à la propriété de l'immeuble. Sa compétence étant limitée à la réalisation de son objet qui consiste en la conservation et l'administration de l'immeuble. Le deuxième estime que l'ACP a qualité pour agir en responsabilité décennale contre l'entrepreneur ou l'architecte et que de manière générale, elle peut poursuivre la réparation des dommages causés aux parties communes de l'immeuble. L'introduction d'une telle action relevant de l'objet et des pouvoirs de l'association, il semble cependant que ce point de vue va à l'encontre de la volonté du législateur concernant l'action de l'ACP par rapport aux parties communes de la copropriété. Notons aussi la possibilité donnée à l'ACP de décider de la vente ou de l'achat d'une partie commune qui ne lui appartient pas ou qui ne lui appartiendra jamais. De même au niveau de la reconstruction de l'immeuble en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble. Il semble donc bien que le législateur estime que l'ACP a le droit d'agir en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble.



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

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: J.P. Lannoy
et Y. Van Ermen

Relecture: J. Carlier
et F. Delmotte

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
avenue Jaques Brel, 36
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

Concernant les demandes d'information en cas mutation, le délai de 15 jours qui est donné au syndic pour répondre au notaire est fort court. Pratiquement, un syndic non professionnel ou un professionnel travaillant en tant que personne physique ne peut être absent plus de 15 jours car il ne peut pas répondre alors au prescrit de la loi. Alors que pour les autres recherches que doit effectuer le notaire, les délais sont bien plus longs. Il est donc proposé de porter le délai pour répondre à ce dernier à 30 jours. Bien que de nombreux notaires demandent à connaître la dette à l'ACP par la partie cédant son droit de propriété, cette demande n'est pas systématique. Si cette information est demandée de manière systématique, le syndic a alors la possibilité d'informer le notaire d'une possible saisie-arrêt, entre ses mains, si les sommes dues à l'ACP ne sont pas retenues sur le prix de vente.

Il serait bon aussi, que tout simplement, les notaires doivent informer le syndic de l'identité du nouveau copropriétaire et les nouvelles coordonnées du copropriétaire cédant son droit de propriété. Ce dernier point permettant de communiquer à ce dernier le dernier décompte des charges calculé à la date de mutation et/ou permettre à l'ACP d'agir en récupération de dette.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, afin de répondre à la proposition reprise ci-dessus, le notaire doit indiquer la personne qui exercera le droit de participation de l'assemblée générale.

A plusieurs reprises, la loi demande au syndic de communiquer avec les personnes occupant l'immeuble mais ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée générale de l'immeuble, dont une fois par voie recommandée. Malheureusement, force est de constater que cette information n'est pas toujours communiquée au syndic par le propriétaire, que ce soit à l'arrivée ou au départ de l'occupant. C'est le propriétaire qui est le seul capable à tout moment de dire qui occupe son bien. La responsabilité

de la communication vers les occupants doit donc être celle des propriétaires, l'ACP communiquant aussi vers les occupants, à titre informatif, par voie d'affichage.

Comme nous l'avons vu ci-dessus, les dettes que laissent certains copropriétaires au moment de la vente de leur appartement posent problèmes. Le syndic peut prendre dans le cas d'une vente de gré à gré les mesures nécessaires pour réaliser une saisie arrêt. Mais cela n'est pas toujours possible. Après la vente et si la dette est importante, l'ACP agira en justice afin de la récupérer. Si elle est peu importante aucune poursuite ne sera réalisée et il s'agira alors d'une perte sèche pour l'ACP. Dans le cas d'une vente forcée, l'ACP n'étant pas un créancier privilégié, elle n'est pas non plus garantie de récupérer son dû. Des propositions de loi ont été déposées depuis longtemps afin de faire de l'ACP un créancier privilégié, sans succès actuellement. Et de toute manière même dans ce cas, d'autres créanciers pourraient être prioritaires. Les problèmes seraient résolus si la dette était liée au lot. L'acquéreur reprenant à la fois l'actif et le passif du lot. Il est évident que cette solution impose, au moment de la réalisation du compromis ou de la réalisation de l'acte de vente, de prendre certaines précautions. Le vendeur peut s'engager par écrit qu'aucune dette n'existe et qu'il autorise le notaire à retenir sur le produit de la vente les montants éventuellement dus. Une autre possibilité est de cantonner le montant des dettes auprès du notaire si elles ne sont pas certaines ou le montant nécessaire pour couvrir les dernières charges de la copropriété jusqu'au décompte final du syndic. En fait l'acquéreur doit être responsabilisé. Il doit prendre les précautions nécessaires ou en connaissance de cause prendre en charge les dettes vendeur par rapport à l'ACP tout en négociant le prix d'achat. Cette solution a, en tous les cas, le grand avantage pour l'ACP de pouvoir toujours récupérer les montants qui lui sont dus. ■



Retrouvez votre *SYNDIC INFO* ainsi que les anciens numéros
sur notre site <http://www.absa.be>