



NOUVELLE LÉGISLATION ET LÉGISLATION FUTUR

Ce 13 août 2011 a été votée une nouvelle loi sur la copropriété (publiée au moniteur le 29 août 2011). Cette loi porte sur deux points principaux.

Premièrement, elle fixe le délai de mise en conformité des statuts avec la nouvelle législation au 1er septembre 2013. Cela était bien utile, le délai initial étant intenable. Cependant, la problématique de la mise en conformité n'est pas encore pour l'ABSA complètement résolue. En effet, le fait que la modification du règlement de copropriété peut être réalisée sous seing privé, si aucune modification autre que celles demandées par la loi sont réalisées, va être source d'insécurité juridique. Il est nécessaire que cette modification soit réalisée par acte authentique auprès d'un Notaire. D'autant plus que le coût devrait être moindre, comme nous le verrons dans le deuxième point. Ce qui diminue donc la différence de coût qui pouvait exister entre la modification réalisée par un Notaire et celle réalisée par un avocat, un juriste, un syndic,... Donc même si ce n'est pas obligatoire, nous le conseillons fortement.

Deuxièmement, si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. Ce qui implique que le Notaire ne doit plus réaliser les recherches concernant chaque copropriétaire. D'où la diminution de coût évoquée ci-dessus.

D'autres modifications sont à prévoir. Elles ont été votées à la Chambre en séance plénière et transmises au Sénat le 7 juillet 2011. Les points principaux sont :

1) L'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic. Le but étant que l'ensemble des documents adressés à l'association

arrive bien chez le syndic et ne vienne pas traîner dans les halls d'entrée des immeubles. Sans même parler de la problématique des recommandés.

2) Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires. C'est à dire des frais communs ! Les copropriétaires qui désirent donc recevoir la convocation par recommandé à la poste ne pourront plus voir le coût de celui-ci leur être imputé en frais privatif.

3) L'article 577-8, § 4, 11° est modifié en ce sens que disparaissent les mots « et notamment par un site Internet. ». Nous vous avons déjà informés qu'il ne s'agit pas d'une obligation. Voilà qui est confirmé.

4) Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété. Cela semble évident que vous ne pouvez être à la fois le syndic et membre du conseil de copropriété dont la mission est de surveiller le syndic. Le législateur a décidé de le préciser.

5) Le délai d'intervention pour le syndic afin de lancer la saisie-arrêt, dans le cadre d'une mutation où le vendeur n'autorise pas le Notaire à retenir sa dette sur le produit de la vente passe à 20 jours ouvrables au lieu de 9.

Finalement, nous attendons aussi la publication par le Ministre de la Justice du plan comptable normalisé pour les ACP, ce qui ne devrait tarder et le texte qui fixera la procédure afin que les données du copropriétaire soient reprises dans les données de l'ACP enregistrées au niveau de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE). ■

Année 2011, n°28
octobre 2011

Dans ce numéro:

Nouvelle législation et législation futur	1
Les associations partielles	2
Le bilan comptable des copropriétés.	3
Votre installation électrique est-elle aux normes ?	4

LES ASSOCIATIONS PARTIELLES

La loi du 2 juin 2010 nous dit : « Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale (erreur : on devrait parler d'association principale) reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles. »

Les compétences de l'association partielle en ce qui concerne les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, souffrent une exception, lorsqu'il s'agit « d'éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété ».

Il semble qu'il y ait lieu de considérer 4 domaines de gestion commune de tous les copropriétaires (en dehors naturellement des parties communes générales de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis :

- De l'esthétique générale ou standing du complexe immobilier
- De la destination des immeubles ou parties d'immeuble
- De leur démolition et de leur reconstruction
- De la dissolution de l'association partielle

L'ASSOCIATION PARTIELLE AVEC PERSONNALITÉS JURIDIQUE.

On peut créer des associations partielles ayant la personnalité juridique, s'il existe vingt lots ou plus. Notons que certains estiment qu'ici, tout lot entre en ligne de compte pour déterminer si la condition de 20 lots minimum est rencontrée : appartement, garage, etc.. pourvu qu'il soit bien composé d'une partie privative et qu'il possède des quotités dans les parties communes.

L'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles dans deux cas: par immeuble dans un groupe d'immeubles ou si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble.

Le but du législateur est « de constituer pour chaque immeuble individuel, une association de copropriétaires en vue de garantir la conservation et la gestion de l'immeuble concerné et, parallèlement, une association com-

mune de copropriétaires pour la gestion des installations communes à tous les immeubles »

Quand naît une association partielle et comment fonctionne-t-elle ?

Une association partielle est créée (par l'association principale) dès qu'elle dispose de statuts (acte de base et règlement de copropriété). Elle acquiert la personnalité juridique si ses statuts sont transcrits au registre des hypothèques.

Pour les bâtiments qui doivent encore être érigés, l'acte de base peut prévoir la constitution d'associations partielles. Si elle décide d'acquiescer un statut juridique, elle pourra par la suite modifier ses statuts (en respectant l'article 577-3 du Code civil)

La loi sur la copropriété s'applique aux associations partielles avec personnalité juridique ce qui implique la tenue d'une assemblée générale par an, la tenue d'une comptabilité, la nomination d'un syndic qui peut être différent du syndic de l'ACP principale, ...

L'ASSOCIATION PARTIELLE SANS PERSONNALITÉ JURIDIQUE.

L'assemblée générale peut décider, à la majorité des 4/5 des voix, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique. La décision de création de ces associations devra clairement indiquer quelles sont les parties communes particulières qui relèvent de la compétence de ces associations partielles. Celles-ci ne pourront donc que préparer les décisions relatives aux parties communes particulières qui devront être ratifiées lors de l'assemblée générale plénière de la copropriété.

Le terme « ratifié » est du reste surprenant puisque l'assemblée générale d'une association particulière ne peut prendre de décisions, devant se contenter d'émettre des propositions. Il faudrait plutôt parler d'adoption d'une proposition.

Certains auteurs soulignent aussi qu'il n'y a aucune restriction quant au nombre de lots pouvant former ces associations partielles sans personnalité juridique

Insistons sur le fait que les associations partielles sans personnalité juridique ne sont pas soumises à la loi sur la copropriété. Ce qui implique qu'elles ne doivent pas tenir leur propre comptabilité ; ne doivent pas tenir une assemblée générale chaque année obligatoirement et qu'elles sont gérées par le syndic de l'association principale.

En résumé, on peut dire que l'association partielle n'est jamais que l'outil institué pour administrer les parties



communes particulières (pas prévues par la loi !), avec une plus ou moins grande autonomie, selon qu'elle est dotée ou non de la personnalité juridique. ■

Références: loi du 2 juin 2010

Commentaires de Maître Martine Wahl (Alphajuris)

Commentaires de Maître Michel Plessers, avocat au barreau de Bruxelles et Assistant à l'ULB

Position de l'ABSA : il s'agit de se montrer très prudent avant de décider de créer une association partielle avec ou sans statut juridique.

Nous examinerons les avantages et les inconvénients de ces deux possibilités dans notre prochain syndic info.

LE BILAN COMPTABLE DES COPROPRIÉTÉS.

La loi relative à la copropriété précise, qu'en cas de cession d'un lot, le syndic doit adresser une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Cela implique que le syndic doit établir chaque année un bilan arrêté à la date de fin d'année comptable et le présenter à l'approbation de l'assemblée générale.

Cet article tente de présenter en quelques lignes, les éléments utiles qu'un copropriétaire pourra retirer de la lecture du bilan d'une copropriété.

Le bilan est une synthèse de la situation patrimoniale de la copropriété à la date précise de fin d'année comptable. Il comporte deux grands éléments : l'actif et le passif. Ces deux éléments doivent être équilibrés ; c'est-à-dire que la valeur totale de l'actif doit être égale à celle du passif.

L'actif est la somme de ce que la copropriété possède. Il s'agit principalement du stock éventuel, des créances (dettes des copropriétaires ou autres), et de l'argent sur des comptes bancaires ouverts au nom de la copropriété. A titre subsidiaire, nous pouvons également mentionner les comptes de régularisation.

STOCKS

Dans certains cas, le syndic tient une réserve de clés, télécommandes ou autres fournitures privées. Ces valeurs ne pouvant être portées en compte qu'après avoir été remises aux copropriétaires concernés, il faut les valoriser entretemps dans les stocks.

CRÉANCES

Il s'agit des sommes dues par les copropriétaires. Il ne s'agit pas obligatoirement de retards de paiement. Il peut s'agir tout simplement du montant de la clôture du dernier trimestre. Le bilan présente une somme globale. Il doit exister, dans le dossier, une liste détaillée qui justifie cette

somme ; c'est-à-dire qui reprend le montant dû par chaque copropriétaire. Ce poste mérite donc d'être observé attentivement, car un montant trop élevé pourrait signifier un retard de paiement de la part d'un ou plusieurs copropriétaires. La loi sur la protection de la vie privée ne s'oppose pas à ce que la liste des copropriétaires défaillants soit transmise à l'assemblée générale.

AUTRES CRÉANCES

Il peut s'agir d'indemnités dues par la compagnie d'assurances suite à des sinistres ou de sommes dues à la copropriété suite à des jugements.

SOLDES DES COMPTES BANCAIRES

Chaque copropriété doit avoir au moins deux comptes bancaires : l'un pour les opérations courantes et l'autre pour les mouvements du fonds de réserve.

La somme de la valeur des stocks + créances + soldes bancaires = le total de l'actif du bilan

Le passif est la somme des fonds permanents et des dettes de la copropriété.

Les fonds permanents sont : le fonds de roulement permanent et le fonds de réserve. L'usage de ces deux fonds est précisé dans la loi. Nous y reviendrons dans un prochain article.

Les dettes reprennent principalement les sommes dues aux fournisseurs. Il s'agit des factures relatives à des charges de copropriétés, mais pas encore payées à la date précise de la fin de l'exercice comptable.

Il pourrait également exister d'autres dettes ; telles que des sommes dues suite à des jugements ou des dettes d'emprunts souscrits au nom de la copropriété.

En conclusion, le bilan d'une copropriété est donc fondamentalement différent du tableau de répartition des charges. C'est LE DOCUMENT





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

Editeur responsable:
S. Robert

Rédaction: E. Arpigny
S. Méganck
S. Robert
Y. Van Ermen

Mise en page:
Henry Brousmiche
info@Adventures-sign-royez.be

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
Av Louise 230
1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

qui informe les copropriétaires au sujet de la situation patrimoniale de la copropriété.

Copropriété ABSA			
Actif		Passif	
Stock télécommandes	175	Fonds de roulement	4 000
Copropriétaires	1 500	Fonds de réserve	2 900
Banque compte vue	2 325	Dettes fournisseurs	1 100
Banque fonds de réserve	3 000		
TOTAL ACTIF	8 000	TOTAL PASSIF	8 000

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE EST-ELLE AUX NORMES ?

En 1981, le gouvernement belge a publié, par arrêté royal, le Règlement Général sur Les Installations Electriques (RGIE) qui prévoit des dispositions et des prescriptions techniques permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens à l'usage d'une installation électrique sûre.

Concrètement, la RGIE impose un contrôle par un organisme agréé lors de :

- la mise en service d'une nouvelle installation
- la mise en service d'une extension significative de l'installation
- la mise en service d'une modification importante de l'installation
- de renforcement de la puissance au raccordement
- tous les 25 ans (contrôle périodique)
- la vente d'une habitation

Si l'installation n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle. Toutefois, il vous est vivement conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper votre installation d'un certain nombre de dispositifs de sécurité.

IL EXISTE DES RÈGLES DE SÉCURITÉ BASIQUES DANS UNE INSTALLATION ÉLECTRIQUE DOMESTIQUE :

1. LA MISE À LA TERRE

La mise à la terre permet de dévier le courant et d'éviter une électrocution qui pourra être provoquée par un appareil défectueux.

Cependant, même une mise à la terre correcte n'empêche pas le courant de traverser des élé-

ments conducteurs étrangers à l'installation électrique. C'est pourquoi il est important d'installer des liaisons équipotentielles (salle de bain + tuyaux de gaz-chauffage-eau).

2. DIFFÉRENTIEL GÉNÉRAL

L'installation d'un différentiel dans un tableau général permet la détection d'une anomalie dans la diffusion électrique et coupe instantanément le courant. C'est une garantie de protection contre les surconsommations dues aux pertes électriques et surtout contre les risques d'incendie et d'électrocution.

3. PRISES, INTERRUPTEURS ET CÂBLES EN BON ÉTAT DE FONCTIONNEMENT

Des interrupteurs et prises vétustes, des câbles dénudés, des dominos sur dominos...il est primordial de remplacer le matériel défectueux aux risques de surchauffe et d'incendie.

On optera pour des prises bipolaires + terre et des interrupteurs en matière synthétique (large panel de couleurs à assortir suivant votre déco) et multiprises pour la sécurité de tous.

4. TABLEAU ÉLECTRIQUE

Il faut s'assurer que l'évolution de notre consommation soit bien soutenue par le tableau électrique. Un nouveau chauffage d'appoint, une climatisation, un installation informatique, un réfrigérateur complémentaire,...peut faire que le nombre de circuits et la puissance des disjoncteurs ne sont pas suffisants pour une protection globale.

En cas de doute, faites vérifier votre installation par un spécialiste. ■

