

LES MUTATIONS D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ

La loi du 2 juin 2010 règle, de façon impérative, la procédure à adopter lors de la vente d'un lot en copropriété. Le souci prioritaire du législateur fut de permettre l'information complète du copropriétaire entrant, de manière à garantir la transparence dans ses relations avec l'ancien copropriétaire.

La loi se préoccupe de savoir qui va devoir payer les frais engagés antérieurement à la vente du lot privatif.

C'est la question de l'obligation à la dette: qui est engagé à l'égard de la copropriété ?

Sachant cela, il convient de déterminer qui, du vendeur ou de l'acheteur, devra supporter cette charge. C'est la question de la contribution à la dette.

En outre, une bonne partie des informations utiles pour les acquéreurs potentiels devra leur

**ANNÉE 2013, N°36
SEPTEMBRE 2013**

**Dans ce numéro:
LES MUTATIONS D'UN LOT EN
COPROPRIÉTÉ 1, 3 & 4**

HOMMAGE 1

LA PROCURATION 2

Suite page 3

HOMMAGE

Notre Président fondateur s'en est allé, suite à une terrible maladie.

Serge Winnykamien a non seulement été à la base de la création de l'A.B.S.A., mais il a été aussi un fantastique président, sachant écouter les autres, ayant toujours la réponse réfléchie, particulièrement concernant les questions juridiques, il était docteur en droit.



Au cours de sa présidence, il a su insuffler à tous les membres du début,

cette collaboration, cette amitié même, malgré que nous étions concurrents. Car l'A.B.S.A. est une association destinée à faire bénéficier chaque membre de l'expérience des autres.

Il était aussi un bon ami et un bon vivant, car avant de se tourner vers l'immobilier, il gérait une société familiale dont l'objet social était la vente de vins.

Il mit sur pied un cabinet de gestion immobilière et devint très rapidement une figure de proue dans le secteur; la vente de ce cabinet à GIS, par la suite, dont il fut secrétaire général, fut pour lui le début d'une nouvelle aventure.

Dans les années 80, il exerça aussi deux mandats de cinq ans au Tribunal du Travail à Bruxelles. Tout le monde sait qu'il eut des fonctions importantes à la C.I.B. et à la C.S.A.

Il connaissait à fond les rouages de l'I.P.I., forcément, puisqu'il fut membre du Conseil National, de la Chambre d'Appel et, jusqu'il y a peu, de la Chambre Exécutive.

Il fut longtemps trésorier du CEPI et il rendit d'énormes services à la défense de la cause des

agents immobiliers belges. Le code de déontologie européen, qui fut élaboré à son initiative, trouve son origine dans le code de déontologie belge.

Toujours affable, toujours élégant, il avait le charisme nécessaire à mener ses troupes, aussi à leur demander de rendre compte des tâches leurs confiées.

Sa gentillesse, sa droiture, son éducation, sa formation, faisaient de lui un homme avec qui on aimait être et converser; il y avait toujours quelque enseignement à la clé.

Son absence sera difficile à combler. Cependant, il nous a laissé un livre magistral, écrit avec Me Wahl: «Le guide pratique de l'agent immobilier à l'usage des courtiers, syndics et régisseurs (Editions Kluwer)».

C'est notre bible, chaque agent immobilier se devrait d'être en sa possession et de l'avoir toujours à portée de mains; nous pourrions ainsi perpétuer l'hommage que nous lui rendons.

Nos pensées vont aussi vers sa compagne, Martine, qui voit disparaître un homme d'une envergure hors du commun. Merci à toi pour tout cela, Serge! ■

L'article 577-6 du C.C. §1 dit, et c'est important: « Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations ».

Au paragraphe 6 du même article, il est dit: « Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée ou non » et « La procuration désigne nommément le mandataire ».

Analysons, au travers de la pratique, ces trois phrases qui semblent évidentes.



Les syndics constatent, bien souvent, qu'aucun nom ne figure en regard du mandataire.

Or, il faut savoir que, si la procuration ne désigne personne, elle est nulle, car il est interdit à quiconque de rajouter un nom, seul le propriétaire (mandant) peut l'inscrire.

Il arrive aussi que la personne dési-

gnée soit absente. Aussi, est-il important de prévoir ce cas en inscrivant un deuxième nom par défaut du premier désigné.

Encore une fois, le second nom ne peut être inscrit que par le mandant. En effet, il se pourrait que le premier désigné ait reçu plusieurs procurations, au point qu'il ne puisse en recevoir d'autres; mais il n'a pas le pouvoir d'inscrire un second mandataire, puisqu'il n'est pas le mandant, qui seul peut l'avoir inscrit.

Toutes ces pratiques éventuelles peuvent entraîner la nullité de la procuration, voire de l'assemblée, ou du vote d'un point, car la décision pourrait être déclarée irrégulière ou abusive.

Lorsque la première assemblée n'a pu réunir le double quorum une deuxième assemblée sera réunie.

Question souvent posée: la procuration destinée à la première assemblée est-elle valable pour la deuxième ?

La réponse est oui. Pourquoi ? La deuxième assemblée doit obligatoirement avoir le même ordre du jour que la première, sinon il s'agit d'une autre assemblée pour laquelle il faudra de nouveau réunir le double quorum et donc, pour laquelle une procuration spécifique devra être établie.

Il se peut également que le copropriétaire mandant ait donné mandat parce qu'il ne pouvait assister à la première assemblée, mais qu'il soit présent à la deuxième, sa procuration devient donc caduque parce qu'inutile.

Cela amène à se poser la question suivante, et qui s'est présentée: un copropriétaire reçoit plusieurs procurations, sans excéder le nombre maximum, soit 3, soit 10% du total des voix; il est présent et représente ses mandants. Mais il donne procuration pour lui-même à quelqu'un d'autre: est-ce acceptable ?

En première analyse, il n'y a pas grande utilité à procéder de la sorte. Ensuite, le copropriétaire, qui procède ainsi, étant présent en personne « fait partie de l'assemblée et participe à ses délibérations »

(voir le premier extrait de la loi en début d'article). Il peut difficilement être présent pour ses mandants et absent pour lui-même. En conséquence, la procuration qu'il donne pour se faire représenter est irrégulière.

Il est remarqué, également, que certains copropriétaires remettent leur procuration à leur mandataire.

Cela n'a rien d'illégal, mais il est vivement conseillé que la procuration soit envoyée directement au syndic; pourquoi ?

Tout d'abord, lors de la signature de la liste des présences, en début de séance, un temps appréciable sera gagné lors de cette formalité.

Ensuite, si le mandant a précisé des votes particuliers sur certains points, la lecture en sera plus efficace si elle est effectuée par le président de l'assemblée.

Enfin, les procurations doivent être jointes au PV et à la liste des présences pour les archives; dans le cas de procurations spéciales, le document n'est pas toujours remis au syndic en fin de séance et n'est donc pas joint aux documents, ce qui pourrait entraîner des contestations en cas de litige.

Il ressort de l'expérience que certains attribuent peu d'importance aux procurations; cet article démontre, au contraire, qu'elles représentent des documents importants et indispensables, parce qu'écrits, et qu'elles doivent être complétées correctement sous peine de nullité ou d'irrégularité. ■

être communiquée dès la signature du compromis de vente et non à la signature de l'acte authentique devant le notaire; il s'agit des renseignements relatifs au(x):

- Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
- Montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;
- A la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve décidés avant la date du transfert de la propriété;
- Relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété;
- PV des AG ordinaires et extraordinaires des trois dernières années et aux décomptes périodiques de charges des 2 dernières années;
- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires;

La loi précise que les frais relatifs à la transmission de ces informations sont à charge du ou des vendeurs.

Notons particulièrement qu'en cas de cession du droit de propriété, l'acquéreur est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires si celle-ci s'est tenue entre la signa-

ture du compromis de vente et la passation de l'acte authentique et s'il a assisté à l'assemblée générale muni d'une procuration du vendeur.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il entre en jouissance effective des parties communes;

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Notons toutefois que le notaire instrumentant devra au préalable payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui leur auraient notifié une saisie arrêt ou une cession de créance.

La loi du 2 juin 2010 prévoit, en son article 15, deux stades d'information du cessionnaire potentiel d'un lot, soit:

« § 1er Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, le vendeur ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel transmet à l'acquéreur, les renseignements ci-après.

Il appartient au syndic de communiquer les informations ou documents précisés ci-dessus, sur simple demande du notaire, du vendeur ou de l'intermédiaire professionnel, dans un délai de quinze jours.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le

notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2 - En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste et endéans les trente jours, de lui transmettre les informations et documents suivants:

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.



Suite page 4

Le notaire transmet ensuite les documents au vendeur.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur

un lot privatif, le notaire instrumentant informera le syndic de la date de passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que de l'adresse future des personnes concernées.

Cette disposition précise témoigne de la qualité générale de la loi du 2 juin 2010 qui tente de pallier les approximations des dispositions légales antérieures.

Il n'est plus question de voir un copropriétaire, débiteur de la copropriété, disparaître dans la nature, laissant le syndic se débrouiller avec cette dette.

En cas d'arriérés de charges ordinaires ou extraordinaires dues par le cédant

Il appartient au notaire instrumentant de:

- a) payer préalablement les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance;
- b) retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires du par le cédant;
- c) si le cédant conteste les arriérés, en aviser le syndic, par lettre recommandée, dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession;
- d) à défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution, notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Sort du fonds de roulement et du fonds de réserve

En cas de transmission de la pro-

priété d'un lot, il convient de déterminer le sort des fonds détenus par la copropriété:

Il faut prendre en compte: le fonds de roulement: somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques.

le fonds de réserve: somme des apports de fonds périodiques ou non périodiques, destinés à faire face à des dépenses non périodiques... ».

Selon les dispositions légales, le vendeur peut exiger le remboursement de sa quote-part dans le fonds de roulement pour la partie correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes.

Il appartiendra au syndic d'établir ces comptes en fonction de la date du transfert de jouissance communiquée par le notaire.

Quant au fonds de réserve, le législateur prévoit de maintenir le fonds de réserve afférent au lot vendu comme propriété de l'association des copropriétaires.

Constatons que le législateur a réglé la question du point de vue de l'association des copropriétaires avec bon sens, celle-ci n'ayant pas à se dessaisir des fonds qu'elle détient, tandis que du point de vue des parties, il leur est laissé libre choix de convenir des solutions contractuelles qu'elles souhaitent. ■

réf. biblio: S. Winnykamien

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

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction Les mutations: S. Robert.
Hommage: J. Carlier-S. Robert
La procuration: J. Carlier
Village copropriété: J-P.Lannoy

Mise en page: Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be

© Photos: Henry Brousmiche, Yves Van Ermen
& Food photo - Fotolia.com

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Av. Montjoie 147/6

1180 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

IPI INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS

BIV BEROEPSINSTITUUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS



VILLAGE COPROPRIÉTÉ

LA COPROPRIÉTÉ EXEMPLAIRE

**Participez au 1er «Salon de la Copropriété» à BRUXELLES
du 18 au 20 Octobre 2013**

dans le site prestigieux de «TOUR ET TAXIS» à Bruxelles au sein du salon ENERGIE 2013.

18|19|20 OCTOBRE
TOUR & TAXIS BRUXELLES
JOURNÉE RÉSERVÉE AUX PROFESSIONNELS

« VILLAGE COPROPRIETE » constitue une première en Belgique

et a pour objectif de réunir tous les acteurs de la Copropriété (les syndics, les copropriétaires, les associatifs et les fournisseurs habituels) en leur proposant un programme de conférences et ateliers spécifiques abordant tous les sujets liés à la Copropriété, auxquels seront invités des experts, des avocats spécialisés et des architectes.

Notre volonté est de définir ce que pourrait être une «la copropriété exemplaire» en Belgique mais également au delà de nos frontières.

En outre grâce au concours des membres de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens (A.B.S.A), le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires et ELECTRABEL, un espace conseil sera organisé en vue de répondre aux questions du public le samedi et le dimanche, le vendredi étant réservé aux professionnels du secteur.

Plus de 30 conférenciers de renom

Avocats spécialisés, notaires, experts judiciaires, représentants d'associations animeront des conférences-débats sur l'actualité de la copropriété.

Retrouvez le planning des conférences sur www.villagecopro.com

Dans l'attente de vous rencontrer

Une organisation BMC Tools

Avenue Louise, 230
1050, BRUXELLES
Tel : 0 475 462 732



Une opportunité de rencontre

Ainsi, cet événement peut dès lors être une excellente opportunité de rencontre dans le secteur, de faire connaître votre activité ou de présenter vos dernières innovations ou initiatives.

La diffusion cette manifestation sera assurée au sein des organisations professionnelles et associatives (syndics, courtiers, comptables, copropriétaires etc ...) ainsi d'ailleurs que dans les médias.

Les partenaires majeurs

