



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 50

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2017



## dans ce numéro:

- Vers une modification de la loi sur la copropriété 1
- Le commissaire aux comptes, cet inconnu ? ..... 2
- Un jugement intéressant ..... 3
- Un logement sain et écologique ..... 4

## **VERS UNE MODIFICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ**

Le ministre Koen Geens a lancé une réforme du droit civil. Au niveau de la copropriété, il a fait appel à un groupe de travail qui se composait de représentants des acteurs et des organisations intéressés, à savoir la Fédération royale du Notariat belge (M. Pierre van den Eynde et Mme Iris Gerlo), l'Institut professionnel des Agents immobiliers (M. Yves van Ermen et M. Bruno Kerckhof), la CIB-Vlaanderen (M. Jan Jassogne et M. Charles Dutordoir), Federia-ABSA (M. Jean-Pierre Craninx), le SNPC-NEMS (M. Olivier Hamal et Mme Kristien Van Raemdonck) et PR (Mme Katelijne D'Hauwers).

Les recommandations reprises ci-dessous doivent encore suivre le parcours parlementaire. Elles peuvent donc être amendées mais les lignes de forces sont clairement définies. Le Ministre table sur une modification de la loi avant fin 2017.

Plusieurs lignes directrices dans les recommandations du groupe de travail au Ministre.

La première ligne directrice est la flexibilisation du fonctionnement de l'association des copropriétaires et de ses organes. Notons à ce propos, qu'il est proposé que les majorités qualifiées soient assouplies et rationalisées. Par exemple, la majorité des 3/4 est remplacée par une majorité des 2/3. L'unanimité est assouplie vu que si celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Afin de résoudre les problèmes dans les associations de copropriétaires où le blocage est total au niveau de l'assemblée générale, il sera possible de faire nommer par le juge de paix un administrateur provisoire qui se substituera à la dite assemblée.

Une deuxième ligne directrice est l'optimisation de l'efficacité au sein des associations de copropriétaires. Il n'est pas simple de concilier le besoin d'adaptation de la législation avec la transparence nécessaire à l'égard des copropriétaires, et ce, sans augmenter les coûts. Même si la loi de 2010 imposait une obligation de coordination, prolongée plusieurs fois, il est à constater que le respect de celle-ci n'est pas optimal. Le présent projet s'efforce, pour cette raison, d'élaguer les statuts de manière à pouvoir leur donner une plus grande stabilité. Pour ce faire, les règles relatives à la convocation de l'assemblée générale, le mode de nomination du syndic et la période annuelle de tenue de l'assemblée générale sont transférés du règlement de copropriété au règlement d'ordre intérieur. A noter que le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin, pour ce faire, d'une décision préalable de l'assemblée générale.

L'instauration d'une contribution obligatoire au fonds de réserve s'efforce, elle aussi, de conférer la plus grande stabilité possible aux droits des copropriétaires. De cette manière,

**suite p3**



FEDERIA



1



## LE COMMISSAIRE AUX COMPTES, CET INCONNU ?

Nous avons régulièrement des questions qui tournent autour de la fonction de commissaires aux comptes. Quelle est sa mission ? Quels sont ces moyens de contrôle ? Qui peut être commissaire aux comptes ?

Vous l'aurez déjà constaté dans cette introduction, nous devons abandonner le terme de vérificateur aux comptes car ainsi en a décidé le législateur. C'est dans l'article 577-8/2 que nous retrouvons des informations à son propos. Cet article stipule que « l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. ». Quelles sont les informations que nous pouvons en tirer ?

Premièrement, les obligations et les compétences sont déterminées dans le règlement de copropriété. Rappelons à ce propos ce que nous avons déjà écrit pour les copropriétés de moins de 20 lots. Il nous semble nécessaire que le commissaire aux comptes vérifie :

- ◆ Que les comptes correspondent aux pièces contenues dans le facturier des entrées et dans la facturier des sorties.
- ◆ Qu'il y ait concordance entre les chiffres repris dans la comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable
- ◆ Que les dépenses et les recettes correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- ◆ Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes au règlement de copropriété.

Notons que dans les immeubles de plus de 20 lots, l'ensemble des documents comptables, que sont le bilan, la balance des copropriétaires, la balance des fournisseurs, le compte de résultat, le grand livre et les différents journaux, l'ensemble des pièces justificatives doivent être mis à disposition du commissaire aux comptes.

Il serait bon que le commissaire aux compte établisse un rapport qui soit annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Deuxièmement, se pose la question de savoir qui peut être commissaire aux comptes. Nous avons avant tout le copropriétaire. Et rien n'interdit un copropriétaire d'être à la fois membre du conseil de copropriété et commissaire aux comptes. Cela semble normal puisqu'ils ont tous deux pour rôle de contrôler le syndic. Notons que les recommandations pour réformer la loi, présentées par le Ministre Geens ce 07 mars 2017, reprennent, d'une part, que le syndic ne peut être commissaire aux comptes, et d'autre part, il est précisé le fait que l'assemblée générale peut nommer un commissaire aux comptes ou « un collège de commissaires aux comptes ».

Le commissaire aux comptes peut ne pas être un copropriétaire. Mais alors qui ? L'Institut des Réviseurs d'Entreprise avait agi auprès de la Cour Constitutionnel par rapport à la protection du titre de commissaire au compte et sur le fait qu'il dispose du monopole du contrôle des comptabilités des personnes en Belgique. La Cour Constitutionnelle, dans son arrêt 187/2011, a rejeté le recours. Notons aussi un jugement du Juge de Paix de Uccle, en date du 4 novembre 2016, confirme que le législateur n'a pas réservé la fonction de commissaire aux comptes aux réviseurs d'entreprises et/ou à des comptables et donc que « la circonstance que Monsieur DB n'est ni copropriétaire ni diplômé en soi n'est donc pas suffisante pour justifier que la décision de désignation de celui-ci est abusive. » En conclusion, l'assemblée générale a la liberté de nommer qui elle désire. Elle peut même nommer un autre syndic professionnel ce qui est en soi une bonne solution.

Et finalement, rappelons ici que le mandat du commissaire n'est valable pour un exercice comptable vu qu'il est nommé annuellement par l'assemblée générale. ◆



## UN JUGEMENT INTÉRESSANT

Un jugement intéressant rendu par la 73<sup>e</sup> Chambre du Tribunal de 1<sup>er</sup> Instance francophone de Bruxelles statuant en degré d'appel rappelle qu'il appartient à la personne qui conteste les charges de ne pas se limiter à évoquer l'absence d'approbation de comptes pour ne pas payer ses charges.

Outre le fait que le copropriétaire était en retard de paiement de ses charges, il évoquait l'existence d'un contrat de location portant sur une cabine à haute tension dont il se réclamait la qualité de bailleur. ♦



### Extrait du jugement :

*Aucune disposition légale n'impose à la présente ACP la tenue d'une comptabilité détaillée (NDLR : l'immeuble est composé de 5 lots). Aucune de ces mêmes dispositions n'impose leur approbation formelle par l'assemblée générale des copropriétaires. Les présents décomptes ont été transmis aux différents copropriétaires et évoqués lors des diverses assemblées générales tenues depuis la création de cette ACP sans que jamais ils n'aient été contestés, ou qu'un copropriétaire tel le défendeur n'agisse en annulation de procès verbal de l'assemblée générale autorisant l'envoi de demandes de paiement sur base de ces décomptes ou en rectification de quotité des charges. Aucun n'a par ailleurs jamais judiciairement contesté les honoraires du syndic ou du Conseil de l'ACP par les voies de droit utile. Or l'essentiel de la contestation du défendeur porte sur ces deux postes sans motivation claire et précise et en l'absence de toute pièce. Enfin, le défendeur ne prouve pas au demeurant avoir jamais réclamé un accès aux documents et factures de l'ACP pour apprécier la force probante desdits décomptes.*

*Le juge condamne le défendeur au paiement des sommes dues par l'ACP.*

## VERS UNE MODIFICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

*suite...*

les frais importants sont 'échelonnés', ce qui favorise une gestion diligente de l'immeuble et une plus grande transparence financière lors du transfert d'un lot. Il en va de même pour le recouvrement des charges, le syndic pouvant faire appel à la solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier et prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires afin de garantir un recouvrement efficace et rapide dans l'intérêt des autres copropriétaires.

Une troisième ligne directrice est le rééquilibrage au sein de la copropriété. En effet, une étape est ici franchie en direction du principe « qui paye, décide ». Pour ce faire les copropriétaires voteront en assemblée générale sur base des quotités de répartition de charges tant que les décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. De ce fait, les associations partielles sans la personnalité juridique disparaissent de la législation.

Dans le cas où un appartement est loué, l'ensemble de la communication des informations de l'association de copropriétaires vers le locataire est de la responsabilité du bailleur. Le délai de forclusion du locataire est lui aussi fixé à 4 mois à partir de la date de l'assemblée générale.

Le rééquilibrage s'opère aussi dans la relation entre les copropriétaires et le syndic grâce à la description plus précise du contenu d'un contrat de syndic, spécialement

quant aux frais complémentaires.

Enfin, en tant que quatrième ligne directrice, sur de très nombreux plans, une clarification est apportée aux copropriétaires. Sur un certain nombre de plans, l'insécurité juridique avait en effet persisté sous le nouveau régime de 2010. Tout en amont, est consacrée la jurisprudence « souple » quant au champ d'application de la loi en cas d'existence de parties privatives non bâties, ce qui pourrait être inscrit dans la loi, et les possibilités de dérogation sont également précisées. On peut également mentionner la qualification plus précise des droits de jouissance exclusifs dans les statuts (art. 577-4 du Code civil) ou la détermination des conditions matérielles de création des associations partielles.

Vous pouvez retrouver l'ensemble de la conférence de presse de Monsieur le Ministre Koen Geens, dont de larges extraits constituent cet article, ainsi que les propositions de réforme à l'adresse

<https://www.koengeens.be/fr/news/2017/03/07/recommandations-du-groupe-de-travail-dans-le-but-d-adapter-la-loi-sur-la-copropriete>

Mais n'oublions pas qu'il ne s'agit toujours que de propositions et qu'elles doivent encore être coulées en force de loi. ♦



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens



FEDERIA

## UN LOGEMENT SAIN ET ÉCOLOGIQUE



Certains les appellent des « villages verticaux », d'autres tout simplement des copropriétés mais pour bien y vivre n'est-il pas intéressant de rappeler quelques conseils de base et pourquoi pas y adhérer à la veille de prendre de bonnes résolutions pour l'année 2017.

Quel plaisir d'être chez soi ! On y passe d'ailleurs en moyenne 80% de son temps. Pourtant, le logement peut être une source importante de pollution, aussi dangereuse pour la santé que pour l'environnement. Quelques gestes simples permettent heureusement de profiter facilement d'un logement sain et confortable.

### **Faites respirer votre intérieur :**

C'est difficile à croire, mais la qualité de l'air intérieur est souvent moins bonne qu'à l'extérieur. En cause, essentiellement, un excès d'humidité et des polluants chimiques volatiles. Rien de tel qu'une grande séance d'aération deux fois par jour chasser cette pollution intérieure !

### **Lutte contre la pollution intérieure :**

Fumer, c'est dehors !

La fumée de cigarette concentre de nombreux polluants très toxiques pour la santé. Comme au restaurant, au bureau ou dans les lieux publics, adoptez la tolérance zéro, pour une maison sans tabac !

### **Nettoyez sans polluer**

Mort aux acariens, à la poussière et aux moisissures : une maison saine, c'est une maison propre ! A condition d'utiliser des produits d'entretien écologiques qui nettoient

sans vous intoxiquer : renoncez donc à l'eau de Javel et redécouvrez les produits simples qui ont fait leur preuve, comme le vinaigre blanc ou les cristaux de soude.

Les produits d'entretien efficaces et sans danger.

### **Entretenez les installations :**

Chaudière, chauffe-eau, conduites d'eau ou cheminée ont besoin d'une petite visite de courtoisie régulière par un expert, pour vérifier que tout fonctionne bien. Vous limiterez ainsi les risques de bruit, de panne, de fuite, voire même d'intoxication ou de pollution grave.

### **Protégez-vous du bruit :**

Le bruit nuit gravement à votre confort et aux relations de voisinage. Baissez le volume de la radio, installez un tapis et des patins sous les pieds des chaises, et ne faites pas fonctionner vos appareils bruyants à des heures indues: tout le quartier sera gagnant... et vous aussi! Mon environnement sonore, un bénéfice collectif.

### **Décorez écolo :**

Si vous voulez rafraîchir votre décor, choisissez des produits sains et respectueux de l'environnement : argile, peinture naturelle, huile dure pour le bois, revêtement de sol en liège... Il y a l'embarras du choix pour aménager un intérieur beau et sain à la fois ! ♦

**Source :** Xavier Claes de Bruxelles Environnement

Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

Y. VAN ERMEN,  
JP. LANNON.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE  
info@adv-art.be  
crédit photo : Fotolia

Pour nous contacter:  
Par courrier:

**ABSA**  
Rue de Rodeuhaie 1  
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

