N° 77

Syndicinfo

LE BULLETIN D'INFORMATION DE SEPTEMBRE 2023

FEDERIA SYNDIC

1 GESTION DES COMPTES EN BANQUE DES COPROPRIÉTÉS : FEDERIA INTERPELLE LES BANQUES

2 LA FIBRE OPTIQUE [EN COPROPRIÉTÉ] : LE DÉPLOIEMENT CONTINUE !

4 VIVRE EN QUOTE-PART - N°7

Gestion des comptes en banque des copropriétés : Federia interpelle les banques

De nombreux syndics nous ont fait part des problématiques diverses et récurrentes liées à la gestion des comptes bancaires de leurs copropriétés. C'est pourquoi Federia a pris l'initiative de rencontrer les responsables de plusieurs grandes banques : Belfius, BNP Paribas Fortis, CPH, ING et KBC. Lors de nos premiers échanges, nous avons pu leur exposer les difficultés rencontrées sur le terrain par les syndics dans la gestion des comptes en banque des copropriétés et, déjà, éclaircir certaines procédures.

Ce qu'il faut retenir

Lors de la reprise de votre copropriété par un nouveau syndic et afin de lui permettre d'effectuer le **transfert des pouvoirs de signatures dans des conditions optimales**, nous pouvons par exemple vous confirmer que les informations qui devront impérativement être communiquées aux banques sont les suivantes :

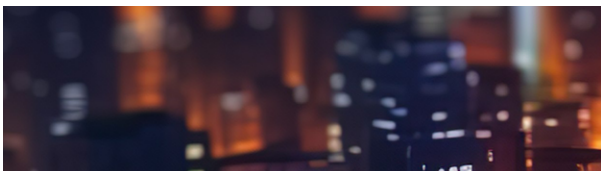
- Le PV d'assemblée générale de nomination doit mentionner :
  - Au point « Nomination de syndic », l'identification complète du nouveau syndic avec le numéro BCE de la société et le numéro IPI du représentant du bureau, et dans le cas d'une personne physique, le numéro IPI du nouveau syndic ;
  - Et les personnes habilitées à signer le nouveau contrat avec le nouveau syndic.
- La 1ère page des statuts de l'Association des copropriétaires (ACP) sur laquelle figure le numéro d'enregistrement (BCE) de la copropriété.
- Et enfin, le contrat du nouveau syndic.

Nous avons également pu aborder la question des **frais de gestion** que de plus en plus de banques se voient contraintes d'appliquer aux ACP. Ces frais sont justifiés du côté des banques concernées par une importante gestion administrative et opérationnelle liées aux spécificités de fonctionnement des ACP, comme les transferts des pouvoirs de signatures et les changements de mandataires, par exemple.

Parmi les sujets évoqués, nous avons aussi pu interpeller les banques sur les enjeux liés à la **rénovation énergétique en copropriété** et le manque actuel de solutions de financement de ce type de projets pour les ACP. Si certaines d'entre elles proposent déjà des solutions dédiées aux ACP, d'autres étudient actuellement les possibilités de développement de produits adaptés.

Les différentes banques rencontrées semblent sensibles à nos démarches et aucune n'a signifié qu'elle ne souhaitait plus poursuivre la collaboration avec les ACP et les syndics à l'avenir. Nous poursuivrons donc nos efforts afin de soutenir les syndics et aboutir à la mise en place de procédures efficaces et, surtout, adaptées aux besoins spécifiques des copropriétés.

La fibre optique [en copropriété] : le déploiement continue !



Depuis plusieurs années, différents opérateurs de réseau se sont lancés dans le déploiement de la fibre optique à travers tout le pays. On parle notamment de réseau FTTH ou « Fiber To The Home » qui connecte chaque habitation en fibre optique au réseau de télécommunication d'un fournisseur. Les copropriétés sont bien entendu concernées par l'installation de cette technologie qui offre plusieurs avantages : une connexion plus rapide mais aussi plus fiable car moins sensible aux perturbations, de faibles coûts de maintenance ou encore un plus grand respect de l'environnement car elle nécessite moins d'énergie que d'autres technologies.

L'IBPT, le régulateur fédéral compétent

La fibre optique, comme tout ce qui entre dans le domaine des télécommunications, relève de la compétence de l'IBPT, l'Institut belge des services postaux et des télécommunications. Il s'agit du régulateur fédéral compétent pour le marché postal et des communications électroniques, le spectre électromagnétique des radiofréquences mais aussi (en Région de Bruxelles-Capitale uniquement) pour les services de médias audiovisuels et les services de plateformes de partage de vidéos. Parmi ses principales missions, nous retrouvons la promotion de la concurrence, le développement du marché intérieur mais aussi la protection des intérêts des utilisateurs.

Un cadre légal concernant l'installation dans les immeubles

En Belgique, la loi du 21 mars 1991 encadre le déploiement des réseaux de télécommunications et prévoit notamment des droits spécifiques pour les opérateurs qui souhaitent installer leur réseau vers, contre ou dans des immeubles à appartements.

Les opérateurs ont le droit d'installer leur réseau et de poser leurs câbles sur le domaine public. Ils disposent également de ce que l'on appelle le **« droit d'utilisation des façades »** qui les autorise à poser des câbles sur les façades des maisons et immeubles pour le déploiement de leur réseau et ce, sans frais.

L'installation et la maintenance des câbles sur la façade de votre immeuble ne peuvent, a priori, pas être refusées et ce tant que l'opérateur respecte certaines conditions. Il doit informer votre syndic au préalable de l'endroit exact et de la méthode d'exécution des travaux qui seront mis en œuvre.

Vous avez le droit d'indiquer votre désaccord à l'opérateur si vous estimez que vous n'avez pas reçu assez d'informations ou que vous n'êtes pas d'accord avec l'exécution proposée, l'objectif étant dans un premier temps de trouver une solution adéquate ensemble.

Si aucune solution ne peut être trouvée avec l'opérateur, il devra adresser à votre syndic un courrier recommandé détaillant l'emplacement et la méthode d'exécution des travaux prévus. Une réclamation motivée peut alors être introduite auprès de l'IBPT dans les 8 jours suivant la réception de ce courrier recommandé. Cette démarche empêche l'opérateur de poursuivre l'installation jusqu'à ce qu'une décision soit prise par l'IBPT.

Le droit d'utilisation des façades n'implique pas que la copropriété ne puisse plus effectuer de travaux nécessitant dans le futur le déplacement des câbles installés, ce uniquement si les travaux n'ont pas ce seul objectif. Votre syndic devra alors avertir l'opérateur concerné par courrier recommandé 2 mois avant le début des travaux. Les frais couvrant le déplacement des câbles sont à charge de l'opérateur.

Il est important de signaler également que l'installation des câbles de la fibre optique dans votre immeuble ne vous oblige en aucun cas à vous y connecter et à souscrire à des services liés auprès d'un fournisseur. Il faut toutefois rester vigilant à l'éventuelle désactivation du réseau préexistant (voir « Attention à la désactivation du réseau de cuivre » ci-après).

Installation dans les parties communes des immeubles

Tel que prévu par l'article 3.82 du code civil, les opérateurs de réseau ainsi que les propriétaires d'appartements en copropriété, ont le droit d'installer/ de faire installer la fibre dans les parties communes de l'immeuble ou jusqu'à l'appartement concerné à leurs frais, et ainsi utiliser les parties communes à cet effet. Cette installation doit toutefois signifier une optimisation de l'infrastructure et, la copropriété ne peut pas supporter de charge financière dans ce cadre.

Avant de procéder à l'installation, plusieurs étapes sont nécessaires. En général, l'opérateur se concertera tout d'abord avec votre syndic pour définir la meilleure manière d'installer le réseau dans l'immeuble en tenant compte de ses spécificités. L'opérateur a en effet l'obligation de causer le moins de désagréments possible, de se concerter de bonne foi tant avec les copropriétaires qu'avec le syndic et de toujours se tenir à disposition des parties pour fournir des informations.

L'opérateur ou le copropriétaire qui souhaite poser/ faire poser la fibre envoie un courrier recommandé au syndic au moins 2 mois avant le début des travaux pour décrire ces derniers et justifier l'optimisation de l'infrastructure envisagée. La copropriété peut s'opposer à la démarche dans un délai de 2 mois suivant la réception du courrier, sur la base d'un intérêt légitime, si l'une des conditions suivantes s'applique :

- **Une infrastructure en fibre optique existe déjà** dans les parties communes concernées de votre immeuble.
- Les **travaux causent d'importants dommages à l'esthétique du bâtiment ou des parties communes, à leur utilisation, leur hygiène et leur sécurité**. Si les travaux d'installation ont d'abord fait l'objet d'une concertation avec votre syndic pour éviter ce type de dommages, il y a peu de risque que cela se produise.
- Il n'y a **pas d'optimisation de l'infrastructure**. Si la fibre optique n'est pas encore présente, cet intérêt ne peut pas être mis en avant et ce, compte tenu des avantages qu'elle offre.
- **Les travaux prévus alourdissent les charges financières.** Si l'opérateur (ou le copropriétaire qui souhaite le raccordement pour son appartement) prend les frais à sa charge, cela n'est pas applicable.

L'IBPT signale donc qu'il y a bien souvent, en pratique, peu de raison de s'opposer à l'opérateur qui souhaite utiliser les parties communes de votre immeuble pour y installer la fibre optique.

Attention à la désactivation du réseau de cuivre

Votre immeuble peut être concerné dans le futur ! Proximus, qui comme le signale l'IBPT est le seul fournisseur d'infrastructure d'internet par les lignes de cuivre, déploie actuellement son réseau de fibre optique (elle-même ou via des sociétés partenaires : Unifiber en Wallonie, Fiberklaar en Flandre, GoFiber en Communauté germanophone). Il est ainsi prévu de désactiver le réseau de cuivre au plus tard 5 ans après le début du déploiement de la fibre optique dans une zone. Cette coupure impacte également les autres opérateurs fournissant des services via le réseau de cuivre de Proximus, soyez donc vigilants ! Quoi qu'il en soit, la désactivation du réseau de cuivre s'effectue dans le cadre d'une procédure stricte qui implique notamment un avertissement officiel à l'IBPT 2 ans auparavant et des notifications aux utilisateurs concernés.

Vous souhaitez en savoir plus sur le déploiement de la fibre optique en Belgique ?

Consultez le site Internet www.infofibre.be, créé à l'initiative de l'IBPT. Vous y trouverez de nombreuses informations sur la fibre en général mais aussi sur vos droits et obligations en tant que copropriétaires. L'IBPT y met également à votre disposition une carte régulièrement mise à jour faisant état de l'avancement du déploiement de la fibre optique dans tout le pays. Cette carte affiche non seulement les zones dans lesquelles les opérateurs ont déjà déployé le FTTH mais aussi les zones où le déploiement est prévu dans un futur proche.

Plus d'informations
infofibre.be

Vous avez une question sur le déploiement de la fibre optique dans votre immeuble en particulier ? N'hésitez pas à contacter votre syndic !

Vivre en quote-part

Episode N°7

RÉSUMÉ DU PRÉCÉDENT ÉPISODE :

Voilà la suite des tribulations de cette petite famille qui, venant d'acquérir un appartement au sein d'une copropriété, est confrontée aux règles de la gestion d'une association de copropriétaires. De l'anniversaire imprévu de leur fille aux conditions de mise en œuvre des travaux de rénovation, ces épisodes mettent en avant les grands principes de la vie en Copropriété.

En ce dimanche après-midi pluvieux et venteux, il fait bien calme au sein de la Copropriété du Plaisir Quotidien. Yolande et sa fille sont au cinéma alors que Marc est plongé sur internet à la recherche de sites dédiés à la copropriété d'autant qu'il a décidé de présenter sa candidature en sa qualité de membre du conseil de copropriété dès la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est prévue dans deux mois. Mieux vaut débuter sa campagne électorale au plus tôt. En effet, Marc déborde d'idées et se dit qu'il est nécessaire d'avoir du sang neuf au sein de cet immeuble où tout semble compliqué entre un conseil de copropriété réactionnaire et un syndic qui craint son ombre.

Il est bien conscient que son épouse Yolande ne partagera pas cette vision mais à chaque jour suffit sa peine. Depuis l'incident de l'anniversaire de leur fille (voir épisode précédent), le sujet « copropriété » est tabou au sein de la famille.

La consultation des sites internet le laisse perplexe car il constate qu'on y retrouve des mots comme « conseil syndical » voire « conseil d'administration » alors qu'il a toujours entendu le syndic évoquer le mot « conseil de copropriété ». Après quelques minutes, il se rend compte de son erreur et déduit que, même si la loi sur la copropriété belge peut trouver des similitudes avec d'autres législations étrangères relatives à la copropriété, la Belgique dispose d'une législation et d'une organisation spécifiques portant sur la gestion des associations des copropriétaires, différentes de celles que l'on retrouve dans les pays voisins.

Poursuivant ses investigations, et alors qu'il lit attentivement les modifications reprises dans le Code civil résultant de la modification de la loi sur la Copropriété entrée en vigueur le 1er janvier 2019, une petite goutte d'eau vient rafraichir son crâne. Concentré sur son sujet, il ne se rend compte de rien. Après quelques minutes, il voit cependant apparaitre sur le plafond une tâche d'humidité suivie rapidement d'une constellation de gouttes d'eau qui heurtent le périmètre de son nouveau téléviseur.

C'est la panique entre la pose d'une bassine d'eau, le déplacement du mobilier, la prise de photos, la recherche du numéro de téléphone du syndic et d'un membre du conseil de copropriété et l'envoi d'un texto à sa femme, qui plus que probablement est inaccessible. Marc tourne en rond sans savoir ce qu'il doit faire… L'éventualité d'appeler les pompiers lui traverse l'esprit.

Après cette petite crise d'anxiété, Marc retrouve son calme et élabore les étapes des actions à mettre en œuvre d'autant qu'avec les conditions climatiques, qui semblent se détériorer et se transformer en tempête, il est évident que l'infiltration va se prolonger.

Tout d'abord, faire en sorte de limiter les dégâts et tant pis pour le désordre. Déplacer et protéger les meubles tout en coupant localement l'alimentation électrique sont les premières choses à mettre en œuvre.

Une fois tout cela réalisé, prendre une série de photos permettant de localiser avec précision l'endroit de l'infiltration. Marc veille également à étendre la zone à protéger pour éviter une aggravation éventuelle des dommages car il est évident qu'aucun corps de métier ne voudra intervenir que ce soit un dimanche ou un autre jour, dans des conditions climatiques aussi défavorables.

Marc débute la rédaction d'un mail au syndic lui précisant la date de survenance du sinistre ainsi qu'un descriptif des dommages en veillant à distinguer d'une part les dommages immobiliers (tâches sur le plafond, dégradation du tapis) des dommages mobiliers (téléviseur, mobilier).

Au vu de l'évolution de la situation, Marc est bien conscient qu'il devra ultérieurement déposer des devis de remise en état mais inutile de faire cela dans l'urgence, le tout étant de s'assurer que la réparation définitive soit mise en œuvre le plus rapidement par le syndic.

Marc se rappelle que l'association des copropriétaires a souscrit une police d'assurance qui couvre les dommages au bâtiment et donc son appartement, même si l'acte de base le décrit comme une partie privative. Pour ce qui concerne les dommages aux meubles, il établira une déclaration auprès de sa police d'assurance couvrant son mobilier. Cette dernière réalisera au besoin un recours contre l'assurance de la copropriété.

Alors qu'il pousse sur la touche d'envoi du mail adressé au syndic de la copropriété, Yolande et leur fille ouvrent la porte et constatent la situation, Marc n'hésitant pas une seconde à détailler tout ce qu'il a mis en œuvre pour gérer la situation. « Tu sais Marc, dit Yolande avec un petit sourire amoureux, cet après-midi nous sommes allées au cinéma regarder le dernier « Mission Impossible » et quand je t'entends, tu me sembles tout à fait capable d'y jouer un rôle ! À propos, pourquoi ne deviendrais-tu pas membre du prochain conseil de copropriété ? »

Marc est aux anges et ne peut s'empêcher de décompter les jours qui le séparent de la prochaine assemblée générale.

La suite des tribulations de la Copropriété du Plaisir Quotidien dans le prochain SyndicInfo

Jean-Pierre Lannoy et
Muriel Masson

FEDERIA
SYNDIC

Editeur responsable :
Matthieu Gehot

Nous contacter :
Avenue Pasteur 6
1300 Wavre
federia@federia.immo

Rédaction :
Jean-Pierre Lannoy
Muriel Masson
Laura Van Campenhout

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ? Rendez-vous sur www.syndicinfo.immo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.