

- 01** PREMIER RAPPEL OBLIGATOIREMENT GRATUIT EN CAS DE RETARD DE PAIEMENT : QUELLES CONSÉQUENCES POUR VOTRE ACP ET VOTRE SYNDIC ?

- 02** CONTRÔLE PÉRIODIQUE DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES EXISTANTES DES PARTIES COMMUNES

- 03** PRIME POUVOIR D'ACHAT À ACCORDER AUX PERSONNES EMPLOYÉES PAR VOTRE ACP AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2023

- 03** VIVRE EN QUOTE-PART - N°8



Premier rappel obligatoirement gratuit en cas de retard de paiement : quelles conséquences pour votre ACP et votre syndic ?

Le Code de droit économique régit désormais, depuis le 1^{er} septembre 2023, les frais pouvant être mis à charge d'un consommateur par une entreprise en cas de retard de paiement (cf. Livre XIX dudit Code intitulé « Dettes du consommateur »).

Pour l'application de ces nouvelles dispositions, une entreprise est « toute personne physique ou morale **poursuivant de manière durable un but économique**, y compris ses associations » (cf. art. 1.22/1 du Code de droit économique) (ici en gras). Il s'agit ici d'une définition spécifique de la notion d'entreprise.

Le premier rappel gratuit concerne-t-il les sanctions relatives au non-paiement des charges de copropriété prévues par le règlement de copropriété ? Non.

Le Livre XIX du Code de droit économique ne s'applique pas à l'association des copropriétaires et aux éventuels frais de rappel prévus par le règlement de copropriété qui sont réclamés par (et au bénéfice de) l'association des copropriétaires aux copropriétaires défaillants.

En effet, l'association des copropriétaires n'est pas une personne morale « poursuivant de manière durable un but économique ».

Le premier rappel gratuit concerne-t-il les « frais de rappel » prévus par le contrat de syndic ? Non. Mais pour une autre raison.

De tels « frais de rappel » constituent des prestations complémentaires, réalisées par votre syndic, donnant droit, si le contrat de syndic le prévoit expressément, à facturation au-delà du forfait contractuel convenu pour les prestations ordinaires.

Or, le contrat de syndic est conclu entre votre syndic et l'association des copropriétaires. Ce contrat ne lie donc pas les copropriétaires et ne leur est pas opposable.

Par conséquent, à défaut de fondement légal et/ou statutaire, votre syndic n'est pas autorisé à imputer privativement certains de ses honoraires à un copropriétaire, par exemple dans le cadre de la gestion des sinistres ou en cas de recouvrement de charges.

En clair, lorsque votre syndic adresse un premier rappel de paiement à un copropriétaire, il peut donc facturer le forfait contractuellement prévu pour cette mission complémentaire à l'association des copropriétaires, sans pour autant être autorisé à l'imputer privativement à ce copropriétaire.

Par exception, notons que la loi – article 3.94, §4, du Code civil – prévoit que les frais de transmission des informations requises en cas de vente d'un lot sont « à charge du copropriétaire sortant ». Dans un tel cas, si le contrat de syndic prévoit un forfait complémentaire pour cette mission, ce forfait pourra être mis à charge du vendeur. Il existe ici un fondement légal à cette imputation privative.

CONCLUSION

L'association des copropriétaires peut réclamer aux copropriétaires défaillants les frais de rappel, dès le premier rappel, si votre règlement de copropriété le prévoit.

Votre syndic peut facturer des prestations complémentaires à l'association des copropriétaires dès le premier rappel adressé à un copropriétaire défaillant, si le contrat de syndic le prévoit, sans être pour autant autorisé à les lui imputer privativement.

Julien Van Gils
Avocat au sein du cabinet
DECODE (jvg@decode.be)

Contrôle périodique des installations électriques existantes des parties communes

Du neuf depuis le 01/06/2023

Depuis le 1^{er} juin 2023, un nouvel arrêté royal datant du 5 mars 2023 et portant des modifications aux 3 livres du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est entré en vigueur.

Conformément à cet arrêté, les installations électriques des parties communes d'un ensemble résidentiel (couloirs, cages d'escalier, parkings, ...) sont désormais considérées comme des installations non-domestiques, comme c'était déjà le cas depuis 2020 pour les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseurs, ...). Ceci implique un **changement de la périodicité de la visite de contrôle** pour ces installations, qui doit à présent s'effectuer **tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans**.

Une disposition dérogatoire d'application sur les installations électriques existantes des parties communes existe concernant le maintien de la date de la prochaine visite de contrôle et les infractions fixées dans le dernier rapport de contrôle établi avant le 1^{er} juin 2023 (cf. Article 54 de l'arrêté du 5 mars 2023).

Le SPF Economie détaille 3 cas possibles dans sa FAQ dédiée à l'arrêté du 5 mars 2023 :

01

« Si l'installation électrique existante des parties communes d'un ensemble résidentiel a été déclarée par exemple conforme au 15 décembre 2010, la prochaine visite de contrôle doit avoir lieu au plus tard le 15 décembre 2035. La nouvelle périodicité et la dernière version du livre 1 seront appliquées lors de cette prochaine visite de contrôle. Si des modifications ou extensions importantes sont apportées à partir du 1^{er} juin 2023 sur l'installation électrique existante des parties communes d'un ensemble résidentiel, la nouvelle périodicité et la dernière version du livre 1 seront appliquées sur les parties modifiées ou étendues lors du contrôle. »

02

« Si l'installation électrique existante des parties communes d'un ensemble résidentiel a été déclarée non conforme par exemple au 15 décembre 2022, la prochaine visite de contrôle doit avoir lieu au plus tard au 15 décembre 2023 conformément à l'alinéa 2 de la sous-section 9.1.3.2. Cette visite de contrôle aura seulement pour objectif de vérifier par le même organisme agréé la disparition des infractions qui ont été constatées le 15 décembre 2022. En cas de visite de contrôle positive ou négative, la nouvelle périodicité sera appliquée. Si la conclusion de cette visite de contrôle est négative ou si cette visite de contrôle n'est pas réalisée au plus tard le 15 décembre 2023, l'organisme agréé en informera la Direction générale de l'Energie. »

03

« Si le délai de la prochaine visite de contrôle est expiré au 1^{er} juin 2023, une nouvelle visite de contrôle de l'installation électrique existante des parties communes d'un ensemble résidentiel doit être réalisée. La nouvelle périodicité et la dernière version du livre 1 seront appliquées lors de cette nouvelle visite de contrôle. »



Vous souhaitez plus d'informations ? Contactez votre syndic ou consultez les ressources mises à disposition par le SPF Economie.



Règlement général sur les installations électriques (RGIE) - Livres 1, 2 et 3
economie.fgov.be



FAQ arrêté royal du 5 mars 2023 modifiant certaines parties des livres 1, 2 et 3
economie.fgov.be

Bon à savoir

Prime pouvoir d'achat à accorder aux personnes employées par votre ACP avant le 31/12/2023

Votre Association de copropriétaires (ACP) emploie un ou plusieurs travailleurs ? Ceci vous concerne ! Un accord sectoriel a récemment été conclu par les différents partenaires sociaux du secteur immobilier. Cet accord prévoit l'**octroi d'une prime pouvoir d'achat unique dans les entreprises qui ont réalisé des bénéfices élevés ou exceptionnellement élevés en 2022 aux travailleurs employés par l'ACP** (concierges, personnel de nettoyage ou d'entretien). Le montant de la prime à octroyer est de 200€ ou 220€ selon l'analyse des bénéfices.

En absence de comptes annuels pour les ACP, on tient compte du décompte annuel des charges générales reprenant la somme des recettes, à savoir la somme des provisions payées par les copropriétaires à titre de provision pour le paiement des charges périodiques (frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de gestion et frais de gardiennage).

La prime pouvoir d'achat est octroyée aux travailleurs employés par l'ACP **sous forme de chèques consommation** uniquement, **au plus tard le 31/12/2023**.

Pour en savoir plus sur les conditions d'octroi exactes ou en cas de question, contactez votre syndic.



Vivre en quote-part

Épisode N°8

RÉSUMÉ DU PRÉCÉDENT ÉPISODE :

Voici la suite des tribulations de cette petite famille qui, venant d'acquérir un appartement au sein d'une association de copropriétaires, 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.

Les confidences de la concierge à l'approche de l'assemblée générale

Comme chaque samedi, Marc fait son marché, ce qui lui permet de rencontrer l'un ou l'autre membre de la Copropriété du Plaisir Quotidien mais également la concierge de l'immeuble, Madame Germaine, avec laquelle il entretient à présent d'excellentes relations.

Sous le sceau de la confiance relative, la concierge lui déclare : « Connaissez-vous la dernière nouvelle Monsieur Marc ? Figurez-vous que la famille de feu Monsieur Isidore vient de vendre les trois garages à un professeur de yoga en vue d'y exploiter un centre de relaxation méditative ». Marc, dans un premier temps surpris par cette annonce, se dit que finalement ce serait une excellente chose et ne manque pas dès son retour à la maison d'en faire part à Yolande, son épouse.



Yolande ne peut s'empêcher de lui répondre : « Marc, tout cela me semble très étonnant, la nature de l'affectation des lieux est reprise dans le règlement de Copropriété. Si mes souvenirs sont bons, les garages sont destinés exclusivement au stationnement de véhicules. D'ailleurs, je comptais en faire état lors de la prochaine assemblée générale car j'ai constaté que des copropriétaires avaient fait de leur garage des ateliers voire des buanderies. Je ne te cache pas que je suis inquiète surtout en cas de survenance d'un incendie, et que dire encore de la juste répartition des consommations électriques. »

« Yolande, tu vois toujours tout de manière négative », précise Marc, « un copropriétaire peut faire usage des parties privatives comme bon lui semble, pourquoi faut-il toujours tout régler dans une copropriété. »

« Marc », répond Yolande sur un ton énervé, « une copropriété dispose de règles de fonctionnement, il y a la loi sur la Copropriété qui est impérative mais également le contenu de l'acte de base, du règlement de Copropriété et du règlement d'ordre intérieur, tu ne peux pas changer cela au gré des souhaits des copropriétaires ou des habitants. »

« La meilleure des choses », poursuit Yolande « serait, dans le cas que tu évoques, que dans l'attente d'autorisations administratives complémentaires, ce nouveau copropriétaire introduise une demande de modification de la destination des garages auprès de l'assemblée générale, cette dernière devra statuer moyennant un quorum décisionnel des 4/5^{ème}. »

Yolande poursuit : « Je suis certaine que ce changement de destination aura des conséquences sur le fonctionnement de la Copropriété, je pense par exemple aux accès à l'immeuble, à l'obligation de devoir créer, par l'exploitant, des vestiaires ou encore d'assurer la bonne ventilation des lieux. C'est bien tout cela qu'il faudra évoquer à l'assemblée générale. »

« A ce sujet Marc, avons-nous reçu la convocation à cette réunion car j'ai été particulièrement attentive et je n'ai rien trouvé dans la boîte aux lettres ? Cela ne me dit rien non plus », déclare un peu gêné Marc « car si je l'ai bien reçue par courriel, je ne me souviens pas non plus l'avoir reçu par courrier postal. »

« Marc, tu es impossible », s'exclame Yolande : « Si tu as demandé expressément au syndic de nous envoyer la convocation par courriel, ce dernier ne doit pas nous l'adresser par courrier recommandé, les dispositions légales sont claires à ce sujet. Pourrais-tu me montrer ce document et les annexes car outre l'ordre du jour et un modèle de procuration, tu as dû y trouver les budgets prévisionnels pour les charges courantes et les charges extraordinaires. »

Cette discussion est interrompue par la sonnerie de la porte de l'appartement. Réjoui, Marc ouvre la porte ... c'est la concierge. « Désolé Monsieur Marc de vous déranger mais au marché je vous ai communiqué une information qui n'était pas correcte... Le centre de relaxation médiative s'installera dans le local commercial situé au rez-de-chaussée et non pas dans les garages ». Marc sur un ton quelque peu péremptoire : « Je m'en doutais un peu Madame Germaine mais je ne voulais pas vous contredire. »

« D'autre part », poursuit la concierge, « il me revient que de nombreuses personnes avec qui j'entretiens de nombreux contacts depuis de très longues années, voudraient vous voir rejoindre le conseil de Copropriété. Accepteriez-vous une telle fonction, Monsieur Marc ? »

Marc ne se tient plus. Son rêve est en passe de se réaliser et répond : « Vous savez Madame Germaine malgré mes très nombreuses occupations et mon emploi du temps chargé, je pourrais accepter un tel mandat. D'autant que je dispose d'une bonne maîtrise de la loi sur la Copropriété mais je suis conscient que tout cela dépendra avant tout de l'accord de l'assemblée générale. »

Refermant la porte après avoir souhaité un bon week-end à Madame Germaine, Marc se précipite dans les bras de sa femme pour lui annoncer la bonne nouvelle. Cette dernière ne peut que lui dire : « Marc assumer une fonction au sein du Conseil de Copropriété est une excellente démarche pour celui qui souhaite s'investir dans un projet commun qu'est une copropriété. Cela suppose de disposer de la faculté de vérifier, de la manière la plus objective qu'il soit, si le processus de fonctionnement de la Copropriété est respecté. Un membre de conseil de Copropriété doit pouvoir suggérer au syndic des propositions pertinentes lors de réunions à laquelle il convient d'assister le plus régulièrement possible. Il ne peut se substituer aux obligations du syndic. Il appartient également au Conseil de Copropriété d'établir chaque année un rapport circonstancié sur l'exercice écoulé à présenter lors de l'assemblée générale annuelle. »

« A propos Marc ... Finalement, l'assemblée générale aura lieu quand ? » ... « En fait, répond timidement Marc, c'est après demain qu'elle aura lieu et à travers un regard amoureux dit à sa femme : Tu viendras avec moi. »



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

Jean-Pierre Lannoy et
Muriel Masson