



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 59

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2019



Dans ce numéro:

Fonds de roulement – fonds de réserve	1
La rédaction de l'ordre du jour au regard de la loi sur la copropriété.	2
Le saviez-vous ?	3

FONDS DE ROULEMENT – FONDS DE RÉSERVE

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « ... Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve ... »

Une copropriété peut avoir deux types de fonds différents : le fonds de roulement et le fonds de réserve. Ils ont un emploi distinct et ne peuvent en aucun cas être confondus.

En raison de leurs natures différentes, il est interdit au syndic de prélever dans le fonds de réserve pour couvrir des dépenses courantes qui doivent obligatoirement être payées par le fonds de roulement. S'il manque d'argent sur le compte du fonds de roulement, le syndic doit faire un appel de provisions exceptionnel, quel que soit le montant du fonds de réserve ou au besoin, convoquer une assemblée générale à cet effet.

Signalons que ces fonds doivent être déposés sur des comptes bancaires distincts...

Code Civil Art 577-5 § 3 2° « Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. »

...et qu'en cas de vente ils ne sont pas traités de la même manière :

Code Civil Art 577-11 § 5 « En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Qu'est-ce que le fonds de roulement ?

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « ... On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. »

Il faut relever qu'il s'agit d'une avance faite par les copropriétaires. Cet argent leur appartient donc et doit leur être restitué s'ils vendent leur bien, sous déduction des charges réelles qu'ils devraient à la copropriété.

Pour faciliter la compréhension de ce qu'est le fonds de roulement il y a lieu de distinguer le fonds de roulement permanent et les appels de provisions périodiques, même si cette distinction n'apparaît nulle part dans le Code Civil.

A) Le fonds de roulement permanent est un appel unique, dont le but est de créer un matelas financier à l'ACP. Dès sa création, avant même que les propriétaires commencent à payer des provisions régulières, une ACP est confrontée à une série de factures : l'assurance, les ascenseurs, éventuel-

suite p4



LA REDACTION DE L'ORDRE DU JOUR AU REGARD DE LA LOI SUR LA COPROPRIETE.

L'ordre du jour est le point de départ de l'assemblée générale. Il doit être exhaustif, clair et précis. La mauvaise rédaction d'un ordre du jour peut donner suite à des litiges, mener à la prise de mauvaises décisions. Un ordre du jour peu compréhensible pourra être source de frustrations pour les propriétaires.

En parallèle, du besoin de clarté et de précision dont l'auteur de l'ordre du jour doit faire preuve dans sa rédaction, la loi, aux travers de ses dispositions, impose également l'inscription de mentions et de points spécifiques à l'ordre du jour dont nous ferons le détail ultérieurement.

Cet article s'articule donc autour de deux aspects : les conseils pour la rédaction d'un ordre du jour complet et compréhensif et les impositions légales pour la rédaction d'un ordre du jour dans les bonnes formes.

Une « bonne » assemblée générale commence par un « bon » ordre du jour.

L'ordre du jour d'une assemblée générale contient l'ensemble des points qui y seront débattus. Dès lors, son ordre du jour doit être exhaustif.

L'ordre du jour doit être précis et doit permettre aux propriétaires de connaître la teneur des débats qui auront lieu à l'assemblée générale. Cela leur permet de savoir s'ils préfèrent assister à l'assemblée générale ou s'y faire représenter. S'ils choisissent de s'y faire représenter, l'ordre du jour doit leur permettre de donner des instructions claires à leur mandant sur la façon dont ils aimeraient que ce dernier vote. Ainsi, le point divers n'est plus autorisé afin de ne prendre aucun propriétaire ou mandant à défaut.

Dans un esprit d'éviter tout futur litige, la jurisprudence préconise, d'ailleurs, de mentionner aux propriétaires dans l'ordre du jour si le point concerne un point d'information ou de décision. A cet effet, l'ordre du jour peut-être scindé en deux volets : les points d'information et les points de décision.

En ce qui concerne les points de décisions, il est, en outre, préférable de spécifier les majorités requises pour la prise de décision. Il est utile de rappeler que, comme les propriétaires doivent exactement savoir ce sur quoi ils vont voter, un point de l'ordre du jour peut se subdiviser en plusieurs sous-points. L'utilisation d'annexe permet encore d'apporter des informations complémentaires essentielles à la prise de décision. Ainsi, à la lecture de l'ordre du jour, tous les propriétaires doivent avoir suffisamment d'éléments en leur possession afin de pouvoir prendre leur décision de façon éclairée.

Au niveau de la pratique, et au vue d'une certaine jurisprudence, une attention doit être portée aux points repris dans l'ordre du jour et qui ont déjà été soumis au vote dans le passé lorsqu'il n'y a pas d'information nouvelle dans le dossier.

L'ordre du jour au regard de la loi sur la copropriété entrée en vigueur au 1er janvier 2019.

L'ordre du jour au regard de la loi sur la copropriété entrée en vigueur au 1er janvier 2019.

La législation sur la copropriété au travers des articles 577-3 et suivants, impose aux syndicats une série d'obligation dans l'élaboration de l'ordre du jour. Voici les articles de la loi sur la copropriété qui sont pertinents dans le cadre de la rédaction d'un ordre du jour car ils mentionnent les points obligatoires devant figurer dans ce même ordre du jour :

Art 577-5 §1 2° «Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de la dite association ».

Ainsi, l'ordre du jour doit également contenir le numéro de BCE de la copropriété.

Art 577-6 § 3 : « le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites.... reçues au-moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu ».

L'ordre du jour doit contenir les points demandés par les propriétaires s'ils ont été reçus dans les délais prévu par la loi. À défaut, ils seront reportés à la prochaine assemblée générale (Art 577-6 §4). Le syndic reprend textuellement les demandes des propriétaires en respectant exactement la proposition du propriétaire (mêmes les erreurs). De ce fait, il est parfois opportun de mentionner que le point a été demandé par un propriétaire.

Art 577-6 § 5 « l'assemblée générale est présidée par un propriétaire ».

L'assemblée générale étant présidé par un président de séance, le point du choix de ce président doit être indiqué au niveau de l'ordre du jour.

Art 577-6 § 10 « A la fin de la séance ..., ce procès-verbal est signé Par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance ... ».

Le procès-verbal devant être signé par le secrétaire de séance, le point du choix de ce secrétaire doit être indiqué au niveau de l'ordre du jour.

Art 577-8 § 4 « ...le syndic est chargé de (...) soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ».

Un point de l'ordre du jour doit donc être consacré à l'évaluation des contrats des fournisseurs ainsi qu'à la validation du contrat de ces fournisseurs.

Art 577-8 § 4 « ...le syndic est chargé de (...) préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de

maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, ... ».

Un point de l'ordre du jour doit donc être consacré à l'approbation de ses budgets. Attention, le budget doit être joint à la convocation.

Art 577-8 § 4 « ...le syndic est chargé de (...) le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir ».

Il y donc lieu de prévoir à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaire à prévoir.

Art 577-8/1 §3 « ... l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété... » § 4 « ... le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission ... ».

Il est utile de dédier au conseil de copropriété un point d'information pour lui permettre de présenter son rapport. Il y a également lieu de prévoir un point pour la nomination des membres du conseil de copropriété. Il est important de mentionner que l'assemblée générale doit nommer nominativement et individuellement chaque membre de ce conseil.

Art 577-8/2 « ... L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ».

Il est utile de lui dédié un point d'information pour permettre au commissaire aux comptes de présenter son rapport. Il faut également prévoir un point pour sa nomination. Le rapport du commissaire aux comptes permettra d'éclairer les propriétaires pour l'approbation des comptes. L'approbation des comptes

étant elle-même un point devant figurer à l'ordre du jour. Il est également utile de faire figurer dans l'ordre du jour un point sur le fonds de réserve afin de constituer ce dernier ou d'en augmenter sa valeur. Pour rappel, depuis 2018 le fonds de réserve est un poste bilantaire obligatoire (sauf volonté contraire de l'assemblée générale votée à la majorité requise).

En outre des points précisés par la législation, la pratique impose également de faire apparaître dans l'ordre du jour un point afin d'octroyer les décharges au conseil de copropriété (individuellement), au commissaire aux comptes et au syndic.

Comme détaillé ci-avant, l'ordre du jour doit être complet, clair, rédigé avec un grand soin et correctement documenté pour permettre aux propriétaires d'avoir une information complète sur la gestion de leur copropriété et pour leur permettre de prendre des décisions éclairées. Un ordre du jour respectant la législation et les pratiques de la profession permet de désamorcer et d'éviter, dans un premier temps, certains litiges.

En conclusion, l'ordre du jour est la pierre angulaire de la convocation mais ne constitue pas la convocation dans sa globalité. En effet, la convocation de l'assemblée générale est un document reprenant une série d'autres documents dont l'ordre du jour fait partie. La convocation est soumise, elle aussi, à de certaines règles que toute personne souhaitant convoquer l'assemblée générale se doit de maîtriser. ♦

SOURCES

N. Bernard, E. Causin, M. Claes, P.-Y. Erneux, O. Jauniaux, B. Laloux, P. Lecocq, P. Moreau, C. Mostin, E. Riquier, Y. Van Ermen, B. Vinçotte, *La copropriété par appartement*, Bruxelles, la charte, 2008.

1° Extrait de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018

Le saviez-vous ?

BAIL D'HABITATION:

DES NOUVELLES DISPOSITIONS EN VIGUEUR

Le bail est une matière régionalisée. Ce n'est plus une matière fédérale. Il appartient donc à chaque région de déterminer les règles d'application pour les baux d'habitation.

En Région de Bruxelles-Capitale, les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Nous retiendrons dans les changements la présence de règles concernant la colocation, le bail de courte durée et le bail étudiant.

Vous trouverez une brochure reprenant tous les détails sur le site <https://logement.brussels/>

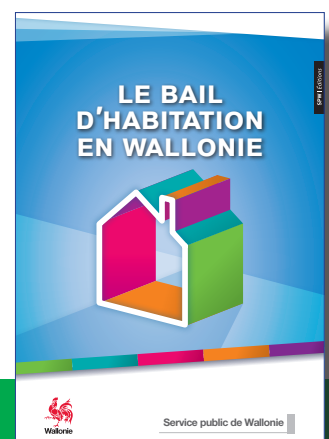
En Wallonie, le décret du 15 mars 2018 est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Le bail de colocation et le bail étudiant font leurs apparitions et des changements concernent également le bail de courte durée.

Vous trouverez une brochure reprenant tous les détails sur le site

<https://www.wallonie.be/>

En Flandre, des nouvelles règles entrées en vigueur ce 1^{er} janvier 2019.





Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FONDS DE ROULEMENT – FONDS DE RÉSERVE suite de la page 1

lement la cuve à mazout à remplir, etc. Il est donc créé une fois pour toute un fonds de roulement permanent, calculé en fonction du budget annuel prévisible. C'est la quote-part de ce fonds de roulement permanent qui est racheté au vendeur par le nouvel acquéreur (ex 1). Lorsque les décomptes de charges réelles sont faits, que ce soit trimestriellement ou annuellement, il faut que ce fonds de roulement permanent revienne à sa valeur nominale (ex 2).

Exemple 1 : L'ACP X possède un fonds de roulement permanent de 10.000,-€ Monsieur Janssens possède 120/1000èmes des quotes-parts et revend son appartement à Monsieur Dupont. Le syndic portera 1.200,-€ au crédit de Monsieur Janssens et 1.200,-€ au débit de Monsieur Dupont.

Exemple 2 : L'ACP Y possède un fonds de roulement de 10.000,-€ En cours d'année différents appels de provisions ont totalisé 25.000,-€ de plus. Toutefois les dépenses courantes annuelles ont été de 32.000,-€ Lorsque le syndic fera son décompte annuel des charges réelles, ce sont 32.000,-€ qu'il répartira entre chaque copropriétaire en fonction des clés de répartition de charges, de sorte à revenir au fonds de roulement permanent de 10.000,-€ Chacun paiera donc sa quote-part dans les 32.000,-€ de laquelle on soustraira les provisions qu'il a payées en cours d'année.

B) Les appels de provisions sont des appels réguliers fait par le syndic afin de provisionner les dépenses courantes. Pour les calculer, le syndic ne tient aucun compte du fonds de roulement permanent. Il établit un budget des dépenses courantes, le fait voter par l'AG et établit les appels en fonction de ce budget. Si les appels sont trimestriels, il appellera chaque trimestre 1/4 du budget annuel, s'ils sont mensuels, il appellera 1/12ème.

Si une vente a lieu en cours d'exercice comptable, le syndic établira le décompte entre acheteur et vendeur. Ce décompte se fait pro rata temporis (même s'il existe quelques exceptions).

Qu'est-ce que le fonds de réserve :

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. »

Il ne s'agit plus ici d'avance, contrairement au fonds de roulement. Dès lors, ce fonds appartient à l'ACP et non pas aux copropriétaires. Il n'est pas remboursé au vendeur en cas de vente de son appartement (sauf si ce rachat est clairement stipulé dans le compromis de vente).

Auparavant, la constitution d'un fonds de réserve était laissée à l'appréciation de l'assemblée générale. La loi de 2018 a changé cela en ce qu'elle prévoit un fonds de réserve obligatoire pour les ACP de plus de 5 ans sauf si une majorité de 4/5ème s'y oppose.

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5ème de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Une copropriété peut posséder plusieurs fonds de réserve distincts en vue de financer des travaux relatifs à la rénovation de l'ascenseur, au remplacement de la chaudière et ou encore à la prévention contre les intrusions.

Ces fonds sont alimentés par des appels établis en fonction de la participation de chaque copropriétaire mais également par des indemnités résultant de déménagements ou emménagements, voire par des revenus résultant de la perception de loyers.

Une association de copropriétaires peut décider d'avoir un fonds de réserve unique et d'y prélever ses dépenses extraordinaires, pour autant que l'assemblée générale marque son accord à cet effet. ♦

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

Editeur responsable: Philippe PIERSON

Rédacteur en chef: Philippe PIERSON

Rédaction

Sandrine Galet,

Marc Tihon

et Philippe Pierson

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

crédit photo: Fotolia

& Henry BROUSMICHE

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.

