



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 61

Le bulletin d'information de l'Absa déc 2019



Dans ce numéro :

Hébergements touristiques et habitats légers en région wallonne et à Bruxelles	1
Le privilège accordé aux associations de copropriétaires	2
Le saviez-vous ?	4

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ET HABITATS LÉGERS EN RÉGION WALLONNE ET À BRUXELLES

En **Région bruxelloise**, l'ordonnance du 8 mai 2014 et ses arrêtés d'exécution réglementent la matière de l'hébergement touristique (M.B., 17 juin 2014).

Les locations proposées sur la plateforme Airbnb rentrent dans le champ d'application de l'ordonnance.

L'ordonnance stipule que le bailleur doit déclarer qu'il met en location son bien via ladite plateforme et doit s'enregistrer auprès de la Région.

Cependant, pour pouvoir s'enregistrer valablement, le propriétaire ou exploitant doit produire une série d'attestation qu'il n'est pas toujours facile d'obtenir :

- une attestation de sécurité d'incendie si le logement loué compte plus de 5 chambres
- une attestation de la commune suivant laquelle " l'établissement d'hébergement touristique est conforme aux dispositions légales applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme " .

L'arrêté d'exécution du 24 mars 2016 (M.B. 14 avril 2016) exige par ailleurs de l'exploitant qu'il ait l'accord écrit du propriétaire du logement s'il entend sous-louer le bien à ce titre mais également de l'assemblée générale des copropriétaires si le bien est en copropriété.



Les contrôles sont très fréquents à Bruxelles (plusieurs centaines de dossiers ont déjà été ouverts depuis 2016) et les amendes importantes puisqu'elles peuvent aller jusqu'à 4160€ par infraction.

La **région de Bruxelles-Capitale** a mis en place sur son site un outil de recherche qui permet en fonction du bien loué, de sa taille et du nombre de personnes qui occupent les lieux etc ... de connaître précisément les obligations pratiques à respecter :

http://werk-economie-emploi.brussels/fr_FR/guide-hebergement-touristique

En **Région wallonne**, la législation est plus souple. Le Code wallon du tourisme (adopté le 01/04/2010) prévoit une déclaration auprès du Commissariat Général au Tourisme qui reprendra le nom du propriétaire, l'adresse et la taille du logement loué.

- Pour pouvoir s'enregistrer valablement, le propriétaire bailleur devra :
- Détenir une attestation de sécurité-incendie
- Ne pas avoir été condamné pénalement

suite p4



FEDERIA





LE PRIVILÈGE ACCORDÉ AUX ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES: EXAMEN DES CONSÉQUENCES DU CARACTÈRE OCCULTE DE CE PRIVILÈGE*

En raison de l'accroissement important des impayés de nature à compromettre la gestion des copropriétés, la loi hypothécaire a été modifiée par la loi du 18 juin 2018, de manière à introduire un privilège immobilier en faveur de l'association des copropriétaires. Pour les copropriétaires, ce privilège constitue une très belle avancée. Toutefois, il a la particularité d'être occulte, dès lors qu'il n'est pas soumis aux obligations de publicité et qu'il ne fait pas l'objet d'une inscription sur les registres de la documentation patrimoniale. Sa mise en oeuvre risque donc de ne pas faire que des heureux... Comment faut-il apprécier ses conséquences du point de vue de l'acquéreur du lot ou des autres créanciers ?

1. La réforme législative du 7 juin 2018

L'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 a été complété comme suit : « Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : [...] »

7° L'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ».

L'article 29 de la loi hypothécaire est quant à lui complété comme suit : « Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres [de la publicité hypothécaire], à l'exception des privilèges des frais de justice et du privilège prévu à l'article 27, 7° ».

Ce privilège prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17 de la loi hypothécaire en cas de vente forcée, après le privilège de l'assureur des risques sur le bien, et après les privilèges inscrits antérieurement.

Le privilège de la copropriété a en commun avec celui de l'assureur, d'être occulte : ces privilèges ne sont pas rendus publics par une inscription et leur existence n'est pas soumise à l'accomplissement d'une formalité.

Les auteurs de la proposition ont justifié comme suit le principe d'une dispense d'inscription accordée à l'association des copropriétaires¹ :

« L'article proposé dispense l'association des copropriétaires de l'inscription du privilège visé à l'article 27, 7°, sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'instar de la dispense d'inscription accordée à l'assureur pour son privilège sur la chose assurée (voir l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances). Il s'agit d'une exception à la règle de l'inscription obligatoire, prévue à l'article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, nécessaire pour la protection de l'association des copropriétaires qui est trop souvent confrontée à des frais et charges non payés

par un copropriétaire. Le montant du privilège est limité aux frais et charges de l'année en cours et de l'année précédente ; en conséquence, le risque encouru par les banques qui octroient des emprunts hypothécaires est très limité ».

Certes, mais les arriérés de charges de copropriété peuvent représenter des montants bien plus considérables qu'une prime d'assurance ou des frais de justice.

2. Bref rappel des principes

Les privilèges immobiliers confèrent aux créanciers qui en bénéficient des prérogatives proches de véritables hypothèques, car ils en présentent les deux fonctions fondamentales : le droit de suite et le droit de préférence dans le cadre de l'exécution forcée.

Les tiers sont informés de l'existence de tels privilèges par leur inscription sur le registre de la conservation des hypothèques.

La consultation du registre des inscriptions suffit aux tiers pour cerner l'importance des charges grevant le bien.

Ainsi, l'acquéreur d'un bien sera informé de l'existence du privilège et du montant de la créance qui en fait l'objet, et dont il sera le nouveau débiteur lors du transfert de propriété (à défaut de mainlevée opérée lors de la vente). Sauf, précisément, s'il s'agit d'arriérés de charges de copropriété. Ou d'un arriéré de paiement de prime d'assurance.

3. Situation de l'acquéreur du lot

Lors des travaux parlementaires ayant précédé la réforme de la matière de la copropriété par la loi du 2 juin 2010, le principe d'un privilège avait été rejeté.

La loi de 2010 s'était limitée à instaurer un mécanisme légal d'opposition sur le prix de vente (art. 577-11/1 C. civ.).

Lors de la signature de l'acte authentique, aux conditions et selon la procédure mise en place par cette disposition, le notaire instrumentant doit retenir sur le prix de la cession les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant tout en réglant préalablement les créances des créanciers privilégiés, hypothécaires ou de ceux qui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Ce mécanisme ne garantissait pas à l'association des copropriétaires de récupérer les arriérés de charges lors de la vente du lot, en présence de créanciers privilégiés et hypothécaires, l'association des copropriétaires ne se voyant pas attribuer de privilège. Le privilège introduit par la loi du 18 juin 2018 y remédie, dans la limite de l'assiette du privilège, c'est-à-dire pour les charges de l'exercice en cours et pour celles de l'exercice précédent.

Il pourra toutefois se produire qu'après désintéressement des créanciers qui précèdent la copropriété (frais de justice, privilège de l'assureur des risques sur le bien, et privilèges inscrits antérieurement), le solde du prix de vente ne permette pas d'apurer

la créance d'arriérés de charges.

Dans cette hypothèse, bénéficiant d'un privilège immobilier, l'association des copropriétaires, par l'effet du droit de suite, pourra se faire payer à charge de l'acquéreur du bien.

Or, comme le relève le professeur Laurent Barnich dans sa contribution aux travaux du colloque relatif à «La copropriété après la loi du 18 juin 2018»², la situation est source d'insécurité juridique pour l'acquéreur.

D'une part, l'acquéreur ignore l'existence du privilège, dès lors que celui-ci n'est pas transcrit. D'autre part, quand bien même en serait-il avisé, il ignorerait encore, à la différence de tout autre privilège immobilier, le montant sur lequel ce privilège porte, à tout le moins pour la partie relative aux charges de l'exercice en cours. En effet, si des montants trimestriels provisionnels sont appelés, le montant réel des charges en cours ne sera connu qu'ultérieurement. Le montant saisi au titre de « charges de l'exercice en cours » pourrait dès lors s'avérer insuffisant après régularisation et envoi des décomptes annuels.

«Concrètement, cela signifie que les notaires chargés de la vente de biens immobiliers soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée ne seront plus en mesure de garantir la liberté hypothécaire [...] Tant pis pour les acquéreurs de tels biens qui devront se retourner après la vente contre leurs vendeurs, si du moins ceux-ci ne sont pas insolvables ou partis trop loin, si du moins les frais de procédure ne sont pas dirimants !»³

4. Situation des autres créanciers

Nous l'avons rappelé, en application de l'article 27, 7° nouveau, de la loi hypothécaire, le privilège de la copropriété prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17 de la loi hypothécaire en cas de vente forcée, après le privilège de l'assureur des risques sur le bien et après les « privilèges inscrits antérieurement ».

Le texte est donc sans équivoque pour ce qui concerne les autres privilèges occultes : la créance de l'association des copropriétaires sera payée après les frais de justice visés par l'article 17 de la loi hypothécaire en cas de vente forcée, et après paiement des primes faisant l'objet du privilège de l'assureur.

Il faut encore déterminer quel est le rang du privilège dont dispose l'association des copropriétaires par rapport au rang des autres privilèges immobiliers.

L'article 27 de la loi hypothécaire énumère sept privilèges immobiliers, dont notamment : le privilège dont bénéficie le vendeur d'un immeuble sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix ; le privilège dont bénéficient les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers engagés par le propriétaire de l'immeuble pour les sommes qui leur sont dues par le maître de l'ouvrage (art. 27, 1° à 5°).

« Faut-il comprendre que le privilège de l'association des copropriétaires est au dernier rang de tous les privilèges immobiliers, qu'ils fassent l'objet d'une inscription ou non ? On ne voit pas quelle autre interprétation donner à la règle. Il eût été clair de l'exprimer simplement »⁴.

Il convient maintenant d'examiner le concours entre ce privilège et les hypothèques. Selon l'article 12 de la loi hypothécaire, les privilèges priment les hypothèques.

Les créanciers privilégiés sont donc remboursés avant les créanciers hypothécaires. Le professeur Barnich conclut qu'«en tout état de cause, il apparaît que l'association des copropriétaires sera payée avant les créanciers hypothécaires, pour autant que sa créance soit relative aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent»⁵.

Il s'agit très clairement de l'intention du législateur.

Gilles Carnoy examine cependant cette question sous un angle différent⁶.

La loi prévoit en effet que le privilège de la copropriété prend notamment rang après les privilèges inscrits antérieurement et donc, notamment après les privilèges institués à l'article 27, 1° à 5°, inscrits antérieurement. Or, ces privilèges qui « garantissent le recouvrement de ce qui est dû à celui qui se défait de l'immeuble [...] sont primés par le créancier hypothécaire inscrit antérieurement »⁷. Cela s'explique naturellement par le fait que le vendeur ne peut bénéficier d'un privilège qui lui garantirait ce qui lui est dû au détriment d'un créancier auquel il aurait lui-même concédé une hypothèque.

Quid alors si le privilège de la copropriété prend rang après un des privilèges institués aux points 1° à 4° de l'article 27 qui serait par ailleurs primé par une hypothèque antérieure ? Doit-on considérer que dans ce cas de figure, l'association des copropriétaires (ACP) sera supplantée par la banque ?

À l'évidence, comme le rappelle Gilles Carnoy, il ne s'agissait pas du voeu du législateur, dont l'intention « était bien de permettre à l'ACP d'opposer son privilège à la banque détenant une hypothèque, qui a bénéficié de la préservation de son assiette par les travaux financés par l'ACP ».

Le privilège dont bénéficie l'association des copropriétaires a été introduit par un amendement déposé à la fin des travaux parlementaires. Ce privilège répond à une nécessité économique incontournable pour les associations des copropriétaires. C'était déjà une réalité criante avant les précédentes modifications législatives, mais les particularités de la matière des privilèges – outre un lobby bancaire – avaient opposé des objections dirimantes à son introduction lors de l'adoption de la loi du 2 juin 2010. Ces écueils juridiques persistent et sont de nature à engendrer des difficultés par la mise en pratique de cette nouvelle disposition. Sans doute qu'une nouvelle intervention législative s'avère nécessaire. ♦

Anne Vranckx - Julie Delahaye
Avocats Alphajuris

* Cet article a été préalablement publié dans le Forum de l'immobilier, 2019, n°25, p. 4 et 5, reproduit avec l'aimable autorisation de Anthemis : www.forumdelimmobilier.be

¹ Doc. parl., Chambre, n° 54-2919/008, sess. 2017-2018, art. 169/2, p. 77.

² L. Barnich, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin (éd.), La copropriété après la loi du 18 juin 2018, 2018, Bruges, la Chartre, p. 174.

³ L. Barnich, op. cit., p. 172.

⁴ Ibid., p. 167.

⁵ Ibid.

⁶ G. Carnoy, « Vente d'appartement et charges de copropriété », in Carnet de route de droit immobilier, <https://gillescarnoy.be/2019/01/03/vente-dappartement-charges-de-copropriete/>.

⁷ F. T'Kint, Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers, Bruxelles, Larcier, p. 342



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ET HABITATS LÉGERS EN RÉGION WALLONNE ET À BRUXELLES *suite de la page 1*

- Posséder une assurance « responsabilité civile »
- Ne pas proposer une durée de séjour inférieure à 1 nuit

Le bailleur peut également demander l'autorisation d'utiliser une des dénominations protégées **en Région wallonne** tels que « chambre d'hôte » ou « gîte » ce qui permet d'obtenir dans certains cas des subventions régionales.

Les démarches pratiques sont consultables via le lien suivant:
www.wallonie.be/fr/demarches/gerer-un-hebergement-touristique.

La **Région wallonne** vient également de se doter d'une réglementation en matière d'habitat léger (yourte, caravane, Tiny house, container etc...) via un décret du 2 mai 2019 entré en vigueur ce 1^{er} septembre. Des critères de salubrité et d'habitabilités spécifiques sont prévus ainsi qu'un assouplissement des règles en matière d'obtention de permis. ♦

Carole DE RUYT
Avocate associée, Cairnlegal
Carole.deruyt@cairnlegal.be

Le saviez-vous ?

« PEB recast »



La directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (dite « PEB recast ») impose une inspection périodique des installations de chauffage central d'une puissance nominale utile supérieure à plus de 20 kW, comprenant une évaluation du rendement de la chaudière et de son dimensionnement

Cette directive a été transposée à Bruxelles et en Wallonie en particulier en ce qui concerne les installations de chauffage central.

La réglementation chauffage PEB est l'un des principaux outils mis en place par la Région de Bruxelles-Capitale pour réduire les consommations énergétiques et atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre.

Depuis le 1er janvier 2011, la réglementation chauffage PEB impose en Région de Bruxelles Capitale que toutes les installations de chauffage central comprenant une ou plusieurs chaudières fonctionnant au gaz ou au mazout soient contrôlées et répondent à certaines exigences.

Pour plus de renseignements :

- Pour les particuliers et les ACP de moins de 6 appartements
HOMEGRADE, info@homegrade.brussels, 1810 ou 02 219 40 60, du mardi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h
- Pour les bureaux d'études et ACP de plus de 6 appartements
Le Facilitateur Bâtiment Durable, facilitateur@environnement.brussels ou 0800/ 85 775

Du côté de la Wallonie, idem, les contrôles des installations de chauffage central ont été imposés au travers de différentes dispositions dont l'obligation de réaliser une inspection périodique des installations et, le cas échéant, un diagnostic approfondi.

Pour plus de renseignements :

- SPW Energie
Téléphone vert 1718 (appel gratuit). ♦

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

Editeur responsable : Philippe PIERSON

Rédacteur en chef : Philippe PIERSON

Rédaction

Maître Carole Deruyt, Avocate associée, Cairnlegal
Anne Vranckx & Julie Delahaye, Avocats Alphajuris
et Philippe Pierson

Mise en page :

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

Pour nous contacter :
Par courrier :

ABSA
Avenue Pasteur 6
1300 Wavre
Par Email : info@absa.be

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

