

# Cohabiter dans un immeuble à appartements devient plus simple

Vous habitez un appartement? La nouvelle loi sur la copropriété, qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, doit simplifier la gestion des parties communes.

Petra De Rouck

**Q**ui dit copropriété, dit parties communes. Par «parties communes», on entend généralement le hall d'entrée, les escaliers, l'ascenseur, le jardin, le toit et la façade de l'immeuble.

Quelles sont les grandes lignes de la nouvelle loi sur la copropriété?

## 1 Décider plus facilement

Les majorités nécessaires pour prendre des décisions lors de l'assemblée générale des copropriétaires sont assouplies. Objectif: faire en sorte qu'il soit moins facile de bloquer le processus de décision.

Concrètement, la majorité des trois quarts exigée pour des **travaux à effectuer dans les parties communes** est ramenée à deux tiers. C'est le cas par exemple pour la rénovation de la cage d'escalier ou de la façade.

Pour les **travaux exigés par la loi** – telle la mise en conformité de l'installation des ascenseurs, la sécurité incendie ou les normes obligatoires d'isolation – la majorité requise est ramenée de trois quarts à la majorité simple de 50% + 1 voix. Pour les autres décisions, la majorité des quatre cinquièmes reste requise. C'est notamment le cas pour voter une autre répartition des charges de la copropriété, l'achat d'un terrain pour agrandir le jardin ou la scission ou réunion d'appartements.

Dans les bâtiments déjà anciens, une **démolition** et une **reconstruction** s'avèrent parfois plus judicieuses qu'une rénovation profonde. Aujourd'hui, tous les propriétaires doivent marquer leur accord. À l'avenir, une majorité de quatre cinquièmes suffira, à condition que la démolition soit nécessaire pour des raisons d'hygiène ou de sécurité du bâtiment ou si le coût d'une rénovation s'avère exorbitant. Une garantie est cependant prévue pour les propriétaires qui n'adhèrent pas au projet: si la

**La majorité des trois quarts exigée pour des travaux à effectuer dans les parties communes est ramenée à deux tiers.**

valeur d'un appartement est inférieure à la part dans les coûts qu'un propriétaire devrait prendre en charge, il peut faire abandon de son lot contre dédommagement.

## 2 Une gestion plus efficace

Les statuts forment la base de la gestion de la copropriété. Mais il n'est pas simple d'y apporter des modifications et cela nécessite toujours l'intervention d'un notaire. Désormais, davantage de choses pourront être reprises dans le **règlement d'ordre intérieur**. Ce règlement est affiché dans la plupart des immeubles et peut aisément être modifié par le syndic. Le syndic peut ainsi plus facilement agir si un copropriétaire refuse de payer sa contribution.

Autre nouveauté: l'obligation de constituer un **fonds de réserve** pour des frais comme la peinture de la façade, la modernisation de l'ascenseur, la réparation des balcons, etc. Chaque copropriétaire doit verser dans le fonds de réserve 5% du total des charges communes ordinaires de l'année précédente. Comme il n'y a en général pas beaucoup de frais dans un bâtiment neuf les premières années, cette obligation ne prend court qu'à partir de la cinquième année. On peut cependant s'en passer si quatre cinquièmes des copropriétaires ne veut pas constituer de fonds de réserve.

## 3 L'avis de tous les copropriétaires n'est pas requis

Si vous habitez dans un complexe avec plusieurs bâtiments, il est possible aujourd'hui de créer une association partielle, afin que les propriétaires d'un seul bâtiment puissent décider de façon autonome pour tout ce qui concerne uniquement leur immeuble, comme le hall ou le toit. Dorénavant, les **associations partielles** pourront aussi se constituer au sein même d'un immeuble, par exemple pour une aile bien déterminée.

Une autre nouveauté est le principe selon lequel les **copropriétaires qui paient sont seuls à décider**. Songez aux copropriétaires du rez-de-chaussée qui paient l'entretien du jardin parce qu'ils sont les seuls à l'utiliser.

WALLONIE

## Droits de donation et rénovation énergétique

On se souvient que le gouvernement wallon avait effectué des modifications dans les droits de donation immobilière. En réalité, l'une des dispositions annoncées n'est toujours pas d'application. Il s'agit de la restitution des droits de donation qui ont été payés dans le cas où la personne gratifiée effectue des rénovations énergétiques dans l'habitation, sous conditions. Le plafond a été fixé à 25% du montant des dépenses effectuées (TTC) avec un maximum absolu de 2.500 euros. Le gouvernement doit encore aboutir à un arrêté d'exécution pour cette disposition. **ID**

WALLONIE

## Nouveau système de primes

Initialement prévu pour le mois de septembre 2018, le gouvernement wallon espère aboutir à un nouveau système de primes (qui fusionnera les primes à la rénovation et les primes énergie) pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, idéalement avant Bati-bouw (qui démarre fin février). On ne connaît pas encore le montant des primes, mais on sait que chaque kWh d'énergie primaire économisé grâce aux travaux donnera droit à un subside.



Que sait-on déjà?

**1** L'octroi des primes sera lié à un audit. Concrètement:

- Tout demandeur devra faire appel à un auditeur afin de lister l'ensemble des travaux à réaliser en matière énergétique et de rénovation, ainsi que l'ordre dans lequel ceux-ci doivent être menés.

- Une fois l'audit réalisé, il suffira d'introduire une demande de primes auprès de l'administration. Cette demande vaudra pour l'ensemble des travaux. Le demandeur restera libre d'effectuer la totalité ou non des travaux et de phaser ceux-ci dans le temps en fonction de ses moyens.

- L'audit sera centralisé par l'administration, ce qui permettra, en cas de changement de propriétaire, de connaître l'état de la rénovation et d'évaluer les montants à encore consentir.

- L'auditeur sera aux côtés du demandeur, tout au long de la procédure, depuis la réalisation de l'audit jusqu'au contrôle des travaux réalisés, en passant par le calcul des primes. Il agira en tant qu'interface entre le citoyen et l'administration.

**2** Les propriétaires bailleurs, qui n'avaient jusqu'ici pas accès aux primes, pourront désormais les solliciter, pour peu qu'ils respectent la nouvelle grille des loyers.

**3** Les mécanismes Ecopack et Rénopack seront fusionnés afin, d'une part, de faire profiter aux citoyens wallons d'un prêt à taux zéro pour l'adaptation de leur logement en cas de situation de handicap ou pour les frais d'achats liés à un premier logement, d'autre part, de permettre un financement de travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie plus accessible. **ID**