



IMMOBILIER//Copropriété

Gestion plus souple des immeubles

Depuis le 1er janvier 2019, de nouvelles règles encadrent la gestion des immeubles à appartements.

Geert Coene et Ben van Gils

Un immeuble qui compte plusieurs appartements compte aussi plusieurs propriétaires. Qui doivent convenir de la manière dont les espaces communs (escaliers, ascenseur...) et les constructions (façade, toit...) seront réparés ou entretenus. La loi sur la copropriété fixe les règles du jeu de leurs relations mutuelles. Elle impose notamment l'établissement par un notaire d'un acte de base décrivant les droits et devoirs de chacun. Elle oblige également les propriétaires à désigner un syndic qui assure la gestion quotidienne du bâtiment, et à tenir une assemblée au moins une fois par an.

Cette loi vient d'être modifiée. Les nouvelles règles sont entrées en vigueur le 1er janvier 2019. Voici ce qu'il vous faut savoir.

A quels appartements s'applique la loi sur la copropriété ?

La règle veut que la loi sur la copropriété s'applique à tout bâtiment qui a plus d'un propriétaire. Mais une autre règle précise que la loi n'est pas d'application "si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation". En pratique, cela signifiait que les petites propriétés (comme une maison partagée en

appartements par exemple) n'étaient pas soumises à la loi, et qu'on pouvait donc se passer d'acte de base et de syndic.



Nouveau

Depuis le 1er janvier, toute copropriété, si petite soit-elle, doit faire l'objet d'un acte de base établi par un notaire. La désignation d'un syndic n'est toujours pas obligatoire pour les petites propriétés.

Que contient l'acte de base ?

L'acte de base définit les parties de l'immeuble qui sont privatives et celles qui sont communes. Les parties privatives sont l'appartement lui-même, un débarras, un box de garage, etc. les parties communes sont les parties du bâtiment ou du sol utilisées par plus d'un habitant, comme les escaliers, l'ascenseur, le hall d'entrée, la structure.

En quoi consiste le règlement de copropriété ?

Outre l'acte de base, le notaire doit également établir un règlement de copropriété. Ce dernier quantifie la part de chaque propriétaire (exprimée en quotités) dans la partie commune. Les frais sont ensuite répartis selon le nombre de quotités. Il se peut toutefois que, pour certains frais, le règlement prenne l'utilisation (de l'ascenseur par exemple) en considération.



Nouveau

Naguère, ce document réglait également les modalités de désignation du syndic, de l'assemblée générale, etc. Ces dispositions font désormais partie du règlement d'ordre intérieur.

Que contient le règlement d'ordre intérieur ?

Le règlement d'ordre intérieur avait pour but principal d'organiser la vie au sein de l'immeuble. On y trouvait des règles relatives aux animaux, au bruit, à la couleur des boiseries extérieures, etc.



DÉSORMAIS, TOUTE COPROPRIÉTÉ, SI PETITE SOIT-ELLE, DOIT FAIRE L'OBJET D'UN ACTE DE BASE ÉTABLI PAR UN NOTAIRE



Nouveau

La nouvelle loi donne à ce règlement une importance accrue. Désormais, il règle également l'activité des assemblées : la manière dont elles doivent être convoquées, leur fonctionnement et leurs compétences. Il précise également le mandat du syndic. Ce document est obligatoire, mais il ne doit pas être établi par un notaire.

Quels sont les devoirs du syndic ?

Le syndic assure la gestion quotidienne du bâtiment. Il exécute les décisions prises par les propriétaires lors de leurs assemblées et il gère l'argent. Le syndic est souvent proposé par le promoteur immobilier. Il est cependant essentiel qu'il agisse de manière indépendante, car c'est lui qui règle avec le promoteur la réception provisoire et définitive du bâtiment. Le syndic doit défendre les intérêts des propriétaires (voir l'encadré en page suivante).

Les propriétaires et le syndic sont liés par un contrat écrit d'une durée de 3 ans maximum. Le contrat peut être renouvelé sur décision de l'assemblée générale. Si son mandat n'est pas prolongé, le syndic ne peut pas réclamer d'indemnité. Il doit prendre une assurance responsabilité civile couvrant ses activités.



Nouveau

Outre la durée du mandat du syndic, le contrat doit préciser sa rémunération et la liste de ses prestations.

Certaines prestations sont légalement obligatoires, comme la convocation de l'assemblée générale et la perception des contributions. Elles sont rémunérées forfaitairement (18 à 20 € généralement). Les prestations complémentaires (suivi d'un litige relatif à la construction, demande de devis auprès d'entrepreneurs, etc.) doivent également figurer dans le contrat. Les prestations non reprises dans la liste ne seront pas rémunérées, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

De quoi discute-t-on lors de l'assemblée générale ?

Tous les propriétaires se retrouvent une fois par an lors de l'assemblée générale, au moment fixé dans le règlement d'ordre intérieur. Lors de cette réunion, les comptes annuels sont approuvés et l'on discute les points qui ont été préalablement communiqués au syndic. Mais il est également possible de convoquer des assemblées générales extraordinaires. L'initiative peut venir soit du syndic, soit de un ou plusieurs propriétaires représentant ensemble un cinquième des voix. Le plus souvent, l'assemblée générale extraordinaire est organisée dans la perspective de travaux importants. Mais il peut également arriver qu'une réunion s'impose pour trancher un litige entre propriétaires, par exemple si l'un d'entre eux ouvre un café sans avoir prévenu les autres propriétaires.

Peut-on y participer sans être propriétaire ?

En principe, non. Mais il peut arriver qu'un propriétaire se fasse représenter, par exemple par son locataire ou par un parent.

Une personne intervenant au nom de la copropriété ou lui fournissant des services (un avocat par exemple) ne peut pas ▶

► participer personnellement ou par procuration à l'assemblée, si celle-ci est appelée à se prononcer sur sa mission. S'il s'agit par exemple de décider de la prolongation du contrat avec le syndic, celui-ci doit quitter la salle.

Il peut également arriver qu'un promoteur immobilier n'ait pas encore vendu tous ses appartements, et qu'il participe ainsi à l'assemblée générale appelée à statuer sur la réception des parties communes. Le promoteur ne pourra pas participer au vote à ce sujet. S'il le fait quand même, il ne faudra pas en tenir compte.

Comment les décisions sont-elles prises lors de l'assemblée générale ?

Dans la plupart des cas, la décision est prise à la majorité simple (la moitié plus une voix). Pour décider de travaux normaux d'entretien ou de petites réparations, le syndic peut décider seul ou la majorité simple de l'assemblée suffit. Dans le cas d'une réparation très urgente, le syndic peut décider lui-même de faire exécuter les travaux, puis faire entériner cette décision après-coup par l'assemblée générale. Les travaux découlant d'une obligation légale (si l'ascenseur doit être adapté à de nouvelles normes, par exemple) sont également décidés à la majorité simple.



Nouveau

Pour des travaux importants (isolation du toit, par exemple) effectués à des parties communes, il ne faut plus aujourd'hui que la majorité des deux tiers, au lieu d'une majorité des trois-quarts avant la nouvelle loi. Il arrive parfois que l'assemblée générale doive se prononcer sur la démolition et la reconstruction du bâtiment. Cela peut s'avérer nécessaire si les coûts de rénovation s'avèrent exorbitants. Assez étrangement, cela ne requiert plus l'accord de la totalité des propriétaires. Une majorité de quatre-cinquièmes suffit, alors que jadis l'unanimité s'imposait. Cela pouvait mener à des situations dans lesquelles un promoteur

immobilier, après avoir acheté la quasi totalité des appartements d'un immeuble dans le but de le démolir pour en construire un plus rentable, voyait ses projets bloqués par quelques propriétaires refusant de vendre. La nouvelle loi va donc dans le sens des promoteurs. Dès lors, il peut arriver qu'un propriétaire irréductible se voie déposséder de son appartement en échange d'une compensation fixée par le tribunal.



Nouveau

Naguère, il était fréquent qu'une décision concernant une partie commune soit bloquée par des propriétaires non concernés par cette décision. Cela n'est plus le cas. Seuls les propriétaires qui contribuent aux frais d'entretien d'une partie commune peuvent décider de sa gestion.

Quels acomptes peut-on réclamer aux propriétaires ?

Les propriétaires doivent verser un acompte pour le paiement du chauffage, de l'éclairage, des frais de gestion, du concierge, etc. C'est ce qu'on appelle le fonds de roulement.



Nouveau

Les propriétaires doivent également constituer un fonds de réserve. Il est destiné à couvrir les dépenses non récurrentes, comme le renouvellement de l'ascenseur ou de la chaudière par exemple. Les contributions doivent s'élever à au moins 5 % de l'ensemble des dépenses communes de l'année précédente. Donc, si vous aviez versé 1 000 € l'année précédente pour les dépenses normales de fonctionnement, vous devez verser cette année 50 € au fonds de réserve.

Cette nouvelle obligation concerne aussi bien les nouveaux bâtiments que les anciens, mais les nouveaux bénéficient d'un répit de 5 ans après la réception provisoire, étant donné qu'il y a peu de chances que des rénovations importantes s'imposent aussi rapidement. Les propriétaires peuvent se dégager de cette obligation avec l'accord de quatre-vingt-cinq pour cent des propriétaires.

Si l'association des copropriétaires laisse des dettes impayées (vis-à-vis d'un entrepreneur par exemple), le créancier peut faire opérer une saisie sur le fonds de réserve. En effet, l'association est une personne juridique qui peut être créancier ou débiteur. Chaque propriétaire peut également être tenu responsable à raison de sa part dans la dette.

Et si un propriétaire ne paie pas ?

Il arrive qu'un propriétaire ne paie pas sa contribution et que le syndic doive intervenir. Naguère, il lui fallait l'accord de l'assemblée générale pour citer le fautif en justice ou confier l'affaire à un bureau de recouvrement.



Nouveau

Avec la nouvelle loi, cette autorisation n'est plus requise, et le syndic peut agir de sa propre initiative.

Si un appartement est occupé par un usufruitier, le syndic peut s'adresser aussi bien à l'usufruitier qu'au propriétaire.

Faut-il payer sa contribution avant même d'avoir acheté l'appartement ?

Vous êtes tenu de payer votre part dès la signature de l'acte d'achat authentique. Même s'il s'agit d'une contribution pour, par exemple, une réparation effectuée avant que vous ayez signé l'acte, la note vous sera présentée en même temps qu'aux autres propriétaires.

Le propriétaire qui vend son appartement pourra récupérer une partie de son acompte dans le fonds de roulement, pour la période pendant laquelle il n'a pas fait usage de la partie commune. Mais il ne récupérera rien de son apport au fonds de roulement.



DÈS LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE, LE SYNDIC EST EN DROIT DE RÉCLAMER UNE PARTICIPATION AUX FRAIS

Qui paie l'avocat des autres propriétaires ?

Vos acomptes peuvent aussi servir à payer les honoraires éventuels d'un avocat. Si c'est vous-même qui intentez une action contre l'association des copropriétaires, leur avocat est donc payé en partie avec votre argent. Si vous gagnez cette affaire, vous n'avez pas à intervenir dans ses honoraires et dans les frais de justice. Ils sont à charge des autres propriétaires. Mais si vous ne gagnez pas entièrement, ou pas du tout, vous devrez payer votre part de tous les frais consentis par l'association des copropriétaires. ■