GUIDE PRATIQUE POUR LES

(FUTURS) COPROPRIÉTAIRES

Fondation Roi Baudouin
Agir ensemble pour une société meilleure

NOTAIRE.BE

GUIDE PRATIQUE POUR LES (FUTURS) COPROPRIÉTAIRES

QUE DOIS-JE SAVOIR LORSQUE JE FAIS PARTIE D'UNE COPROPRIÉTÉ ? 6
Dans une copropriété, les parties communes et les parties privatives sont régies par des règles différentes.

LES PRINCIPAUX ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ 11
La loi règle la copropriété et instaure différents organes de décisions. Comment fonctionne une assemblée générale, un conseil de copropriété et un syndic.

LES ACTES QUI RÉGISSENT LA COPROPRIÉTÉ 28
L'acte de base et le règlement de copropriété définissent les parties privatives, la quote-part de chacun dans les parties communes, les droits et devoirs des copropriétaires. Le règlement d'ordre intérieur est devenu obligatoire.

QUE FAIRE AVANT D'ENTRER EN COPROPRIÉTÉ ? 33
Il est important de se poser les bonnes questions de futur propriétaire et celles spécifiques à la copropriété. Une série de documents doivent pouvoir être consultés.

LORSQUE JE VENDS UN APPARTEMENT EN COPROPRIÉTÉ 41
Avoir sous la main les statuts, un décompte actualisé, les PV des assemblées générales. Pouvoir récupérer certains fonds.

CHARGES ET TRAVAUX : PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR 43
Limiter les dépenses de charges et investir intelligemment.

BIBLIOGRAPHIE 49

INTRODUCTION

Acheter un jour son logement, le rêve de nombreux Belges, amène souvent à se retrouver en appartement et donc en copropriété. Et si on a pensé à l'aménagement de son petit cocon, aux travaux à réaliser, on n'a pas toujours conscience du fait qu'il y a également des communs et qu'il faudra composer avec une série d'autres personnes. On peut être également en copropriété avec des commerces ou des bureaux. Vous n'achèterez pas seulement votre propre habitation mais vous serez membre d'une communauté.

La vie en copropriété n'est pas toujours aussi simple qu'on le pense. La gestion d'un immeuble avec des gens que l'on n'a pas choisis peut se révéler un périple difficile. Les charges et les travaux à réaliser ne sont pas toujours faciles à évaluer et une série de réglementations, de mises aux normes viennent encore compliquer la situation. Sans parler des préoccupations en termes de développement durable et d'économies d'énergie. Pour éviter les problèmes, il suffit parfois de s'impliquer un peu, de ne pas se sentir déresponsabilisé. Et de connaître certaines règles et astuces.

Il est indispensable d'avoir toujours conscience de l'aspect collectif d'une copropriété.

QUE DOIS-JE SAVOIR LORSQUE JE FAIS PARTIE D'UNE COPROPRIÉTÉ ?

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Il suffit qu'un immeuble soit divisé en lots appartenant à des personnes différentes pour qu'il s'agisse d'une copropriété. Il faut évidemment aussi qu'il y ait des parties communes. Un immeuble de plusieurs appartements qui appartiennent tous à la même personne n'est pas une copropriété. Mais il suffit d'être deux et en présence de deux lots.

Quand vous entrez en copropriété, c'est comme si vous entriez dans une société. Mais une société dont vous ne connaîtriez pas vos associés. Vous participerez à la plupart des décisions concernant votre bien mais n'aurez pas le contrôle sur toutes les décisions.

EST-CE QUE DANS LES TRÈS GRANDS ENSEMBLES, IL N'Y A TOUJOURS QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Il y a des grands ensembles comprenant plusieurs immeubles qui ont parfois en commun des jardins, des parkings, des chemins d'accès,... Souvent ces immeubles sont gérés indépendamment pour tout ce qui concerne chaque bâti. C'est ce qu'on appelle les associations partielles, c'est-à-dire des sous-ensembles de copropriétaires qui fonctionnent indépendamment. Il reste toujours un pouvoir de gestion pour toute la structure dans son ensemble. Cette possibilité existe, sous certaines conditions, pour les immeubles de 20 lots ou plus.

QU'EST-CE QU'UNE PARTIE PRIVATIVE ET UNE PARTIE COMMUNE ?

Les parties privatives sont celles dont le droit de propriété appartient à un seul des copropriétaires ou qui sont réservées à l'usage exclusif d'un seul d'entre-eux : des appartements, parfois des maisons, des bureaux, des boxes de garage, des ateliers, certains jardins,...

Les parties communes servent à l'usage de tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux. Dès qu'il y a des équipements en commun, la loi sur la copropriété leur est applicable.

QUI DÉCIDE DE CE QUI EST PRIVATIF ET DE CE QUI EST COMMUN ?

En général, cela se décide lorsque le bien va être divisé pour la première fois, soit lorsqu'il est construit pour être vendu à différents acheteurs, soit que le propriétaire actuel le divise en différents lots. C'est la personne qui fait élaborer les statuts qui décide. Ceux-ci contiendront la description des parties communes et des parties privatives.

Lorsqu'un candidat souhaite acquérir un bien en copropriété, il doit rapidement et avant tout autre engagement consulter les statuts de la copropriété (acte de base et règlement de copropriété) et le règlement d'ordre intérieur. C'est, en effet, dans ceux-ci qu'il trouvera la description de l'immeuble et de ses particularités, aussi bien pour les parties communes que pour son lot. Il y lira tous les renseignements sur les droits et obligations qui y sont attachés et

notamment sur la jouissance du jardin ou de la toiture. Il pourra se renseigner sur d'éventuels droits d'usage et sur les quotes-parts (millièmes) du lot dans les parties communes. Celles-ci sont particulièrement importantes car elles définissent notamment le poids du vote en assemblée générale et les règles de répartition des dépenses communes.

EST-CE QU'EN TANT QUE COPROPRIÉTAIRE, JE DOIS M'ASSURER ?

Il y a une police collective de copropriété. Mais il est vivement conseillé de souscrire une police d'assurance complémentaire. Celle-ci peut couvrir le mobilier mais également l'immobilier. On a vu, dans les années 2000, au moment où le marché immobilier était particulièrement instable, pas mal de copropriétaires être totalement sous-assurés simplement parce que les couvertures globales au niveau des copropriétés n'avaient pas été actualisées.

Un copropriétaire a la copropriété qu'il mérite. Il doit s'investir dans celle-ci. Il est très important d'aller aux assemblées générales ou, en tout cas, de remettre une procuration avec ses instructions de vote. Les décisions peuvent être bloquées si les quotas de présence ne sont pas atteints.

DES COPROPRIÉTÉS IDYLLIQUES ?

Il y a des projets communautaires où l'aspect collectif n'est pas du tout vu comme un obstacle mais comme l'occasion d'échanges, de partages.

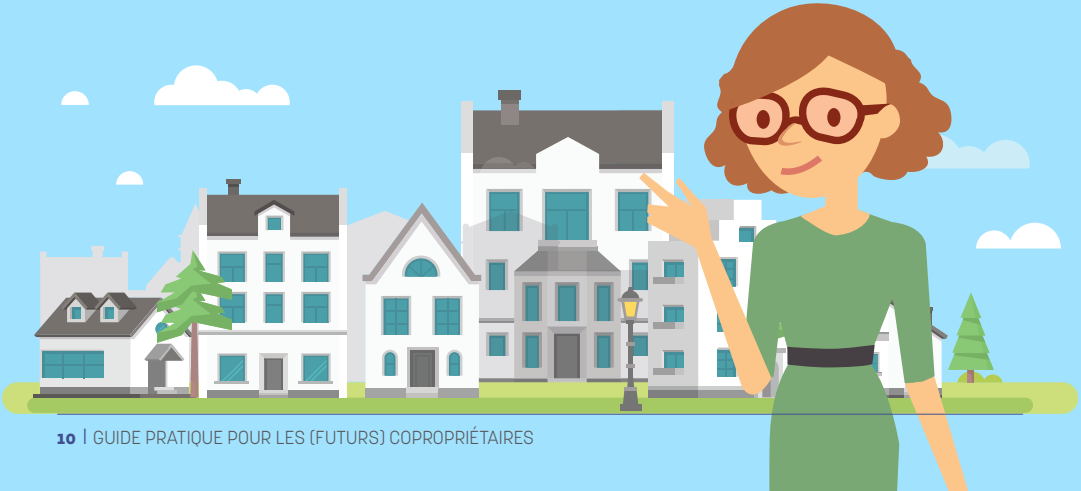
C'est le cas par exemple des habitats groupés. Des personnes achètent ensemble dans le but de partager les frais d'une habitation mais également de se rendre certains services. Par exemple, dans les logements kangourou, l'idée est qu'une personne âgée occupe le rez-de-chaussée de sa maison, tandis qu'une famille occupe le reste de la maison. Les deux unités de vie sont séparées mais certains services sont partagés. Cette idée originale a vu le jour aux Pays-Bas et en Italie, mais existe aussi au Danemark et en Belgique.

Il y a également des projets de copropriétés avec des voitures et des vélos communs, des services collectifs (de garderie, de nettoyage,...). Parfois, seul l'achat d'un bien à diviser est le projet commun. Des personnes acquièrent ainsi à plusieurs des bâtiments industriels, d'anciennes écoles, qu'elles rénovent et divisent.

En Belgique, les immeubles à appartements et buildings représentent, en 2018, 127.963 bâtiments, plus de 1.400.000 logements et concernent près de 4 millions de citoyens.
En raison de l'urbanisation et de la concentration urbaine, les copropriétés seront amenées à se multiplier dans les prochaines années.

Selon la Direction générale Statistique (Statbel du 15 mars 2019)

Il ne faut pas confondre la copropriété avec la formule de time-sharing qui est le droit d'avoir une résidence pendant une période déterminée, et qui se rencontre principalement pour les périodes de vacances.



LES PRINCIPAUX ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

LA VIE EN COPROPRIÉTÉ EST RÉGLÉE PAR LA LOI.

Dans un immeuble à appartements multiples, il faut prendre des décisions concernant la collectivité. Il existe généralement trois organes qui ont un pouvoir de décision spécifique : l'assemblée générale des copropriétaires, le conseil de copropriété (anciennement dénommé conseil de gérance) et le syndic. L'assemblée générale des copropriétaires prend les décisions les plus importantes relatives à un immeuble à appartements. La gestion journalière de la copropriété est confiée à un gérant, appelé «syndic» de l'immeuble. L'assemblée désigne un commissaire aux comptes, chargé de les vérifier. Parfois, la taille ou la complexité de la copropriété justifient que l'assemblée générale en nomme plusieurs qui forment alors un collège.

La loi du 30 juin 1994 a jeté les bases de la copropriété. La loi du 2 juin 2010, publiée au Moniteur belge du 28 juin 2010, va plus loin dans l'organisation et la gestion des copropriétés, en apportant notamment une plus grande transparence. La loi de 2010 a édicté de nouvelles exigences en matière de comptabilité, de compétences professionnelles et disciplinaires. La loi du 18 juin 2018, publiée au Moniteur du 2 juillet 2018, a complété, clarifié ou modifié ces règles.

Il est très important qu'il y ait une atmosphère de confiance dans un immeuble. Un syndic efficace, contrôlé par un conseil de copropriété et un commissaire aux comptes est déjà un bon atout.

1. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chaque propriétaire fait partie de l'assemblée générale, organe principal de la copropriété, où se prennent toutes les décisions importantes : Que décide-t-on de faire comme travaux dans les parties communes? Comment diminuer les charges ? Comment veut-on entretenir ou décorer les communs ? Quelles règles de sécurité veut-on instaurer pour l'immeuble ? Comment mieux vivre ensemble ?
L'assemblée générale est donc constituée de tous les copropriétaires. Les locataires n'en font pas partie.

Parfois, les copropriétaires n'ont en commun que les communs de leur immeuble. Dans certains immeubles, le public est très varié : soit il l'a été dès le départ, soit il a évolué au fil du temps. Des générations et des cultures différentes cohabitent : primo-accédants, bailleurs ou investisseurs, jeunes, seniors, familles avec enfants ou personnes âgées, célibataires… Certains copropriétaires ont déjà remboursé leur crédit alors que d'autres sont perclus de dettes. Mettre tout le monde d'accord peut être un véritable casse-tête.

QUI FAIT PARTIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Chaque copropriétaire fait partie de l'assemblée générale. Pour voter, il a un nombre de voix qui correspond à sa quote-part dans les parties communes[1].

EN TANT QUE COPROPRIÉTAIRE, DOIS-JE ALLER À TOUTES LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ?

Non, en théorie, il n'est pas obligatoire d'aller à toutes les assemblées générales mais c'est souvent très utile. En cas d'impossibilité, vous pouvez vous faire représenter, soit par un autre copropriétaire soit par un employé de la copropriété comme le concierge, ou même par quelqu'un d'autre, comme un ami. Vous devrez alors donner une procuration à cette personne. Cela ne peut en aucun cas être le syndic. L'importance des décisions qui se prennent en assemblée générale et leur impact sur la vie quotidienne des copropriétaires requièrent une participation active de chaque copropriétaire. Le mieux est d'inscrire systématiquement la date dans son agenda.

QUE DOIS-JE AVOIR COMME DOCUMENTS POUR ALLER À UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Vous devez avoir vos documents d'identité. Il peut être intéressant d'avoir avec vous vos statuts de copropriété et/ou de les avoir relus avant de venir.

EST-CE QUE JE PEUX PORTER UN POINT À L'ORDRE DU JOUR ?

Chaque copropriétaire, seul ou avec d'autres copropriétaires, peut demander au syndic de mettre un point à l'ordre du jour. Il faut qu'il le fasse au moins trois semaines avant le début de la période prévue dans le règlement de copropriété pour la tenue de l'assemblée générale. Si c'est plus tard, le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

---

1. Il existe une limite pour un très grand copropriétaire. Personne ne peut voter avec plus de voix que l'ensemble des autres copropriétaires présents ou représentés.

QUI CONVOQUE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

C'est normalement le syndic qui convoque l'assemblée générale ordinaire et cela dans une période de 15 jours fixée par le règlement de copropriété. Il convoque également une assemblée générale extraordinaire chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, comme pour des travaux urgents. L'assemblée générale peut également être convoquée par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 1/5ème des quotes-parts dans les parties communes (si le syndic ne réagit pas à leur demande) ou par le juge de Paix, à la demande de tout copropriétaire, si le syndic néglige ou refuse obstinément de le faire. A titre tout à fait exceptionnel, si la copropriété se retrouve sans syndic (décès ou démission), des copropriétaires qui possèdent au moins 1/5ème des quotes-parts, comme d'ailleurs le conseil de copropriété ou le président de l'assemblée générale précédente, peuvent convoquer une assemblée extraordinaire pour doter la copropriété d'un nouveau syndic.

COMMENT EST-ON CONVOQUÉ ?

Par lettre recommandée, sauf si un autre mode de communication a été prévu explicitement et par écrit. Et cela, normalement, au moins 15 jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale.

QUE DOIT CONTENIR LA CONVOCATION?

Elle doit indiquer l'endroit, le jour et l'heure de l'assemblée générale ainsi que l'ordre du jour. Celui-ci comprendra toutes les propositions écrites des copropriétaires qui auront été remises dans les délais impartis. La convocation doit également préciser les modalités de consultation de tous les documents importants ou utiles pour l'ordre du jour.

QUI PRÉSIDE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Depuis 2010, c'est un copropriétaire qui préside l'assemblée générale et non plus le syndic, comme c'était souvent le cas avant la loi.

Y A-T-IL DES CONDITIONS POUR QUE LES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SOIENT VALABLES ?

Oui, il faut qu'au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires soient présents ou représentés et qu'ils possèdent ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si les propriétaires représentent plus des ¾ des quotes-parts dans les parties communes, les décisions sont également valables sans que la première condition ne doive être respectée. Si une première assemblée générale ne réunit pas ces conditions, une deuxième assemblée générale pourra délibérer sans condition de membres présents ou de quotes-parts. C'est le quorum de présences.

COMMENT SE DÉROULENT LES VOTES LORS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ?

En principe, les décisions courantes sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale. Il faut donc 50% des voix plus une. Les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Certaines décisions plus importantes ou délicates se prennent à une majorité qualifiée (2/3 des voix ou 80 %) ou à l'unanimité.

Pour certaines décisions il faut donc une **majorité qualifiée** :
Il faut 2/3 des voix :

- Pour modifier les statuts de l'immeuble en ce qui concerne la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes. Ex : on veut placer des poussettes d'enfants ou des vélos dans le hall d'entrée.
- Pour les travaux dans les parties communes, comme repeindre la cage d'escalier ou refaire l'électricité (sauf pour des travaux imposés par la loi votés à la majorité absolue ou les travaux conservatoires et urgents ou les petits travaux qui peuvent être décidés par le syndic comme changer un interrupteur).

- Pour décider des marchés et des contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire.
- Pour décider, dans certains cas, de travaux dans une partie privative. Par exemple, des travaux à des terrasses pour éviter des infiltrations dans l'immeuble.

Il faut 4/5ème des voix pour des décisions exceptionnelles, comme les autres modifications des statuts, pour la modification des règles de répartition des charges, la modification de la destination de l'immeuble (une partie est transformée en bureaux, par exemple), l'achat d'un bien (une partie de terrain pour agrandir le parc) ou la division ou la réunion de lots ainsi que la démolition et la reconstruction totale de l'immeuble motivées par des raisons de salubrité, de sécurité ou par le coût excessif de travaux de mise en conformité par rapport à la valeur de l'immeuble.
Et lorsque l'assemblée générale a décidé de travaux, d'un achat ou de vente de lots (à la majorité des 4/5èmes des voix), elle peut décider en même temps de la répartition des nouveaux millièmes, également à la même majorité qualifiée.

L'unanimité de tous les copropriétaires (pas seulement les présents et les représentés) est requise en assemblée générale pour, par exemple, modifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes. Si des copropriétaires pratiquent la politique de la chaise vide, ce sera, à certaines conditions, l'unanimité des copropriétaires présents et représentés à l'assemblée générale. Il y a cependant une possibilité de recours.

COMMENT PUIS-JE CONNAÎTRE LES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SI JE N'Y AI PAS ASSISTÉ ?

Le procès-verbal de l'assemblée générale doit parvenir aux copropriétaires dans le mois à dater de la tenue de l'assemblée.
Les décisions doivent être consignées dans un registre qui se trouve au siège de l'association des copropriétaires.

QUE PUIS-JE FAIRE SI JE NE SUIS PAS D'ACCORD AVEC LES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Les décisions de l'assemblée générale doivent être respectées par tous ; il existe cependant une possibilité de demander judiciairement l'annulation d'une décision. Il se peut que la décision soit irrégulière (une décision que l'assemblée ne pouvait pas prendre ou qui n'a pas été prise à la bonne majorité), frauduleuse (il y a eu intention de nuire à quelqu'un, on lui a caché un point important) ou abusive (elle n'est pas justifiée par l'intérêt commun et cause un préjudice disproportionné). Il faut introduire la demande d'annulation dans les 4 mois après l'assemblée générale. Tous les copropriétaires peuvent contester devant le juge une décision de l'assemblée générale sauf s'ils étaient présents et qu'ils ont voté en faveur de la décision.

LE LOCATAIRE A SON MOT À DIRE

Dans certains cas, un occupant qui n'a pas de vote à l'assemblée générale, un locataire par exemple, peut aller devant le juge de Paix pour faire annuler ou modifier une disposition du règlement d'ordre intérieur ou une décision de l'assemblée générale. Les locataires ont, par ailleurs, le droit de formuler par écrit leurs observations relatives aux parties communes de l'immeuble. Le syndic doit informer les locataires de la date de l'assemblée générale.

Il est possible d'aller devant le juge de Paix pour demander l'annulation d'une décision de l'assemblée générale

METTRE LA MAIN À LA PÂTE

Dans une copropriété, tous les copropriétaires n'ont pas les mêmes moyens financiers, les mêmes logiques, les mêmes intérêts. La gestion et l'entretien du bien commun peuvent être un véritable casse-tête. Cependant, chacun doit être conscient :

- qu'il a intérêt à agir pour la copropriété, qu'il doit être dans une logique d'entretien et de conservation du patrimoine propre et du patrimoine commun.
- qu'il peut et doit participer aux décisions, en utilisant à bon escient les structures ad hoc : assemblée générale, conseil de copropriété, syndic,…
- qu'il doit veiller aux comptes de la copropriété et à sa propre solvabilité.

LES CRISES

De manière générale, il faut favoriser le dialogue entre les propriétaires et les occupants. Aller vers un procès ne résout pas tous les problèmes et son aboutissement n'est jamais certain. De plus, vous devrez toujours rester en contact avec l'autre partie et les relations n'en seront que plus difficiles. Sachez que le juge de Paix connaît moins bien la situation que vous et qu'il aura un jugement qui ne se basera jamais sur la totalité des faits.

Si néanmoins, vous allez devant le juge de Paix, il peut être utile de prendre un avocat même si ce n'est pas obligatoire. Le juge ne doit répondre qu'aux questions qui sont posées. L'avocat vous aidera à poser les bonnes questions.

2. LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANCIEN CONSEIL DE GÉRANCE)

Depuis le 1er septembre 2010, le "conseil de gérance" est remplacé par "le conseil de copropriété". Il devient obligatoire dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins 20 lots (comme des appartements, des bureaux, à l'exclusion des caves, garages et parkings). Pour les plus petites copropriétés, il est facultatif et se décidera à la majorité absolue (50%, +1). Ce conseil, composé de personnes titulaires d'un droit réel dans l'immeuble disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution de ses missions par le syndic.
Le conseil de copropriété est généralement composé d'un président et deux assesseurs, éventuellement davantage. Il est conseillé d'en limiter le nombre de membres, pour plus d'efficacité.

3. LE SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale pour représenter la copropriété, pour assurer la gestion quotidienne de l'immeuble et gérer les fonds de la copropriété. Il doit également convoquer l'assemblée générale, rédiger le procès-verbal et le conserver. Il doit également exécuter les décisions qui ont été prises. Il doit enfin prendre toutes les mesures nécessaires pour la gestion quotidienne de l'immeuble.

Le métier de syndic a considérablement évolué avec, notamment, davantage d'obligations et de transparence.

QU'EST-CE QU'UN SYNDIC ?

Le syndic s'occupe de la gestion journalière de la copropriété. Il prend les décisions nécessaires et urgentes, il exécute les décisions prises par l'assemblée générale. Il gère les fonds de la co-

propriété. Toutes les informations de principe relatives au syndic doivent être définies dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

QUI NOMME LE SYNDIC ?

De manière générale, le syndic est nommé par l'assemblée générale. Celle-ci définit l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités de son renouvellement, ce qu'il doit faire en fin de mission. Pratiquement, toutes ces précisions et sa rémunération doivent se retrouver dans le contrat écrit qui lie le syndic à la copropriété.

Seul le premier syndic peut être désigné par le règlement de copropriété [2]. Parfois, il l'est également par le juge à la demande d'un copropriétaire ou d'un tiers ayant un intérêt.

COMMENT BIEN CHOISIR SON SYNDIC ?

Chaque année, les syndics professionnels doivent déposer auprès de l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI), la liste des copropriétés dont ils assurent la gestion. C'est une éventuelle source d'information sur la qualité des services offerts par les syndics professionnels.

QU'EST-CE QU'UN BON SYNDIC ?

Un bon syndic doit réunir de nombreuses qualités : avoir une connaissance suffisante du droit, des qualités pratiques, de bonnes connaissances techniques, mais également faire preuve de qualités relationnelles et d'une bonne dose de psychologie (capacité d'écoute, par exemple).

2 Cela peut être le cas pour un promoteur d'un ensemble immobilier avant la vente.

Un nouveau syndic est souvent formidable mais il peut décevoir au fil du temps. Il est parfois aussi porteur de mauvaises nouvelles : de gros travaux à réaliser, des charges qui augmentent, un procès dans l'immeuble, etc. Des méfiances peuvent naître sur le choix des prestataires. Il est important de prendre du recul pour juger le syndic de la manière la plus neutre possible. Bien comprendre également en quoi consistent les prix demandés.

COMMENT PUIS-JE SAVOIR QUI EST LE SYNDIC ?

On peut se renseigner auprès des copropriétaires. Ses nom et adresse doivent être indiqués à l'entrée de l'immeuble.
Par ailleurs, chaque association de copropriétaires doit, en principe, être inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (banque de données électronique). On y trouvera l'identité de la personne exerçant la fonction de syndic.

PEUT-ON AVOIR UN SYNDIC PARMI LES COPROPRIÉTAIRES ET QU'EST-CE QUE CELA IMPLIQUE CONCRÈTEMENT ?

Il est possible, lorsque le contrat du syndic actuel vient à son terme, de le remplacer par un syndic non professionnel, c'est-à-dire un copropriétaire (il doit avoir un lot même si celui-ci est très petit : un flat, un parking,…). Cette décision doit avoir été prise en assemblée générale et à la majorité absolue. Il faut évidemment qu'il se sente impliqué dans la copropriété et qu'il soit relativement disponible. Ses missions sont identiques à celles du syndic professionnel. Il devra lui aussi ouvrir des comptes séparés pour l'immeuble et il a tout intérêt à souscrire une assurance responsabilité civile car sa responsabilité pourrait être mise en cause en cas de faute de gestion – même si elle est en général jugée moins sévèrement que pour un syndic professionnel. Il restera vraisemblablement des frais de gestion à payer par la copropriété même si ceux-ci sont moindres : la copropriété devra rembourser au syndic les frais qu'il aura payés : téléphone, timbres, photocopies … Un syndic béné-

vole (comme d'ailleurs un syndic professionnel) n'a pas toujours les compétences juridiques, techniques ou comptables indispensables et il devra parfois se faire assister dans certaines tâches, et cela de manière rémunérée. Le syndic bénévole peut également demander une rémunération. Ce sera souvent moins cher qu'un syndic professionnel.

EST-CE QUE LE SYNDIC PEUT PRENDRE DES DÉCISIONS TOUT SEUL ?

En principe, le syndic exécute les décisions des copropriétaires prises en assemblée générale. Il peut néanmoins décider seul d'actes conservatoires ou d'administration provisoire, c'est-à-dire qu'il peut régler provisoirement une situation pour le maintien de la sauvegarde de l'immeuble (petites réparations, travaux d'entretien, de nettoyage des parties communes).
Lorsqu'il exécute des décisions des copropriétaires, il est en général assez libre dans ses choix. Il peut représenter l'association des copropriétaires en justice.

COMMENT VÉRIFIER LES COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ GÉRÉS PAR LE SYNDIC ? COMMENT VÉRIFIER LE TRAVAIL DU SYNDIC ?

L'association des copropriétaires dispose de fonds. Le syndic doit placer l'argent sur des comptes. Il faut un compte différent pour le fonds de roulement et pour le fonds de réserve (voir plus loin). Les comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. Le syndic administre ces biens mais n'en est pas le propriétaire. Il doit tenir les comptes de manière claire, précise et détaillée selon le plan comptable minimum normalisé établi par Arrêté royal. Les petites copropriétés, de moins de 20 lots, peuvent cependant avoir une comptabilité simplifiée : recettes et dépenses, situation de trésorerie, mouvements, montant du fonds de roulement et du fonds de réserve. Le syndic professionnel est soumis à des règles plus strictes.

LE SYNDIC EST-IL ASSURÉ EN CAS DE FAUTE DE SA PART ?

Le syndic doit prendre une assurance responsabilité et fournir la preuve de cette assurance. Si son mandat est gratuit, l'association des copropriétaires paie l'assurance.

COMMENT PEUT-ON CHANGER DE SYNDIC ?

Le syndic a un mandat limité à trois ans. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic plus tôt. Cela peut se faire avec ou sans indemnité, selon ce qui a été prévu. Le mandat peut également être renouvelé par écrit.

QUI EST RESPONSABLE EN CAS DE FAUTE ?

Si le syndic commet une faute dans la gestion, les copropriétaires sont responsables par rapport aux tiers car le syndic représente l'association des copropriétaires, il est son mandataire. La copropriété pourra éventuellement se retourner ensuite contre lui.

L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

L'association des copropriétaires a la personnalité juridique, c'est-à-dire qu'elle est un sujet de droit en soi. Cela lui confère des droits et des obligations, tout comme à une personne physique : elle a un nom, un domicile, une nationalité, un patrimoine, le droit d'acquérir, d'administrer et de céder un patrimoine. L'association des copropriétaires possède uniquement les meubles nécessaires à l'accomplissement de sa mission, les fonds de roulement et de réserve. L'association ne peut pas utiliser son patrimoine pour spéculer en bourse ou faire des investissements. Cette personnalité juridique permet à des tiers de l'assigner. Par exemple, un créancier impayé peut assigner l'association des copropriétaires sans devoir le faire séparément pour chacun de ses membres. L'association des copropriétaires peut également elle-même intenter un procès. Elle peut agir en justice au bénéfice des copropriétaires, ce qui les dispense de le faire chacun séparément. Elle peut également engager une action en justice contre un copropriétaire qui ne remplirait pas ses obligations ou contre un locataire qui ne respecterait pas le règlement d'ordre intérieur. Si l'association occupe du personnel, c'est elle qui sera considérée comme employeur. Evidemment, si un tiers obtient un jugement contre l'association des copropriétaires, il peut faire valoir sa dette non seulement sur le patrimoine commun appartenant à l'association des copropriétaires mais aussi sur celui de chacun des copropriétaires séparément. Bien sûr, l'exécution sur le patrimoine personnel des copropriétaires ne peut dépasser leur quotité dans les parties communes ou éventuellement leur quote-part utilisée pour le vote. Les copropriétaires ne sont tenus ni solidairement ni indivisiblement. Si certains copropriétaires sont insolvables, leur créancier devra en supporter les conséquences.

LES ACTES QUI RÉGISSENT LA COPROPRIÉTÉ

QU'EST-CE QUE L'ACTE DE BASE ET LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ?

Ce sont les statuts de l'immeuble et ils doivent faire l'objet d'une procédure très officielle : un acte authentique. Cet acte se fera devant le notaire. Il sera retranscrit intégralement dans un registre au bureau de la Conservation des Hypothèques.

L'acte de base contient la description du bien immobilier avec les parties privatives et communes. Il détermine la quote-part des parties communes de chaque partie privative. Celle-ci s'exprime en millièmes[3], déterminés en fonction de la valeur des différents lots.

3 Un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre –expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier doit être repris dans l'acte de base. Ils tiendront compte de la superficie, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

LES MILLIÈMES, PAS SI MINIMES

Les millièmes que l'on a dans une copropriété ont une grande importance et vont déterminer différents points :

- Le nombre de voix dont on dispose au sein de la copropriété et donc, le poids que l'on pourra avoir dans les décisions.
- La contribution de chaque copropriétaire aux frais de reconstruction ou de réparation en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble.
- La partie éventuelle qu'il faudra payer sur son patrimoine s'il y a des poursuites en justice et exécution forcée.
- Le prix à payer si les copropriétaires décident d'acheter un bien destiné à devenir commun (un terrain, une ancienne conciergerie,…).
- La répartition des indemnités versées par une assurance.
- En général, la quote-part dans les charges de la copropriété. Les copropriétaires peuvent cependant décider de répartir les charges en fonction de l'utilité des biens et des services communs. L'exemple typique est l'ascenseur pour les personnes qui habitent au rez-de-chaussée. Ils peuvent également tenir compte des deux critères.

Parfois, lorsqu'une partie commune de la copropriété n'est utile qu'à certains copropriétaires, les statuts prévoient que seuls ceux-ci en assureront les dépenses. Ils auront plus de pouvoir que les autres pour décider de ces dépenses.

VEILLEZ À CE QUE VOS MILLIÈMES SOIENT CALCULÉS DE LA MANIÈRE LA PLUS JUSTE POSSIBLE.

Le règlement de copropriété contient :

- La description des droits et devoirs de chaque copropriétaire : règles par rapport aux travaux, interdiction de certaines activités, usage du jardin,…
- Le mode de répartition des charges en ce qui concerne l'entretien, la réparation des parties communes.

Il est utile que figure également la réponse à ces deux questions : est-ce que je peux changer la destination de mon bien ? Est-ce que je peux rassembler deux appartements ?

QUE SE PASSE-T-IL SI L'ACTE DE BASE N'EST PAS CLAIR SUR LES PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES ?

Si rien n'est indiqué ou qu'il y a des contradictions dans l'acte de base et l'acte d'acquisition de son appartement, toutes les parties utilisées par tous les copropriétaires ou par une partie d'entre eux sont communes. Par exemple, un ascenseur ne desservant que certains appartements sera considéré comme commun.

EST-CE QU'ON PEUT MODIFIER L'ACTE DE BASE ?

Modifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, le mode de répartition des charges,… ?

Oui, c'est possible. Cela peut se faire soit par une décision de l'assemblée générale ou par une décision du juge de Paix qui fait suite à la demande d'un des copropriétaires. Il faudra un acte authentique. Les coûts peuvent être relativement importants car cela peut représenter un travail de bénédictin. Il n'y a pas encore d'uniformité au niveau des tarifications en matière de copropriété mais il y a quand même des usages qui se mettent en place.

Beaucoup d'actes de base ne sont pas en ordre. Il vaudrait la peine de bien lire le vôtre, éventuellement avec l'aide d'un professionnel. Le syndic doit avoir soumis à l'approbation de l'assemblée générale une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adapté. Il ne faut pas d'acte authentique, sauf si l'assemblée générale apporte en même temps ou ultérieurement, des modifications à l'acte de base.

EST-CE QUE JE DOIS RESPECTER LES STATUTS DE COPROPRIÉTÉ SI JE N'AI PAS PARTICIPÉ À LEUR ÉLABORATION, QUE JE SUIS NOUVEAU PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE ?

Oui, ces actes sont la 'loi' de l'immeuble et tout le monde doit les respecter, que ce soit le propriétaire, le locataire ou l'usufruitier. On peut les demander au propriétaire, au gérant ou les consulter au Bureau des Hypothèques. Par exemple, un commerçant ou une personne exerçant une profession libérale (dentiste, médecin, comptable) a tout intérêt à vérifier que le règlement l'autorise à exercer son activité, à mettre une plaque, etc.

QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR ?

Depuis la loi de 2018, ce document est obligatoire. Il peut être établi sous seing privé, c'est-à-dire sans respecter le formalisme d'un acte authentique.

On y trouvera toutes les règles relatives à l'administration de la copropriété. Celles qui concernent l'assemblée générale : le mode de convocation, de fonctionnement, les pouvoirs, la période de quinze jours au cours de laquelle elle devra se tenir. Les règles relatives au syndic doivent également y figurer : le mode de nomination, les pouvoirs et les modalités de renon et de renouvellement.

Il définira aussi certaines modalités pratiques : à quelle heure les

portes doivent être fermées ? Peut-on avoir des animaux domestiques ? Peut-on mettre des décorations à Noël dans les parties communes ? Peut-on nettoyer sa voiture dans le parc ? Les copropriétaires rédigent ce texte, éventuellement avec l'aide d'un syndic. Le règlement sera consultable au siège de l'association des copropriétaires. Tous les occupants doivent le respecter. Le propriétaire qui loue son bien doit le transmettre aux locataires ou leur indiquer où ils peuvent le trouver. Le règlement peut être modifié par l'assemblée générale. Le règlement d'ordre intérieur est donc très important pour la gestion de la copropriété et pour faciliter les relations entre les copropriétaires. C'est la base des règles de la vie en communauté.

C'est au syndic de l'adapter aux modifications légales et le mettre régulièrement à jour en fonction des décisions de l'assemblée générale.

Des difficultés de cohabitation surgissent parfois lorsque propriétaires et locataires vivent dans un même immeuble. En cas de conflit, veillez toujours à contacter d'abord les propriétaires. C'est en effet le propriétaire qui transmet le règlement d'ordre intérieur à ses locataires et doit veiller à ce que ceux-ci le respectent (nuisances dues au bruit, par exemple).

QUE FAIRE AVANT D'ENTRER EN COPROPRIÉTÉ ?

Vous cherchez un logement ? Une maison ou un appartement ? Et peut-être, sans même y avoir pensé, allez-vous vous retrouver en copropriété. Quels sont les bonnes questions à se poser avant de signer le compromis de vente ?

QUELLES QUESTIONS SE POSER LORSQU'ON CHERCHE UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ ?

Lorsque l'on cherche un appartement, il y a toute une série de questions que l'on doit se poser. Certaines sont les mêmes que l'on soit destiné à être en copropriété ou pas. Par exemple, il est intéressant de se renseigner sur le quartier et ses possibilités : est-ce qu'il y a des écoles, des magasins, des moyens de transport ? De même, vous observerez attentivement l'état du bien qui vous intéresse : y a-t-il beaucoup de travaux à réaliser pour le chauffage, l'électricité, le gaz, la peinture ? Le bien est-il isolé, y a-t-il des doubles vitrages, les charges sont-elles importantes ? En général plus le bien est ancien plus les rénovations sont chères mais ce n'est pas toujours le cas car, à certaines époques, les maisons ou les immeubles ont été construits avec des matériaux plus solides.

Conseil : Réfléchissez bien à votre budget et ne le dépassez sous aucun prétexte. Un emprunt coûte cher et vous devez avoir des réserves pour les coûts ultérieurs, aussi bien pour votre bien propre que pour les communs. Pensez également au fait que si vous devez vendre très vite, vous risquez de devoir payer une taxe sur la plus-value.

Si vous vous apprêtez à acheter un bien en copropriété, d'autres points doivent attirer votre attention.

Lorsque vous visitez un immeuble, sachez que les rénovations seront plus chères s'il y a, par exemple, beaucoup de façades, de balcons, pas de doubles vitrages, des garages avec toitures. Vérifier si l'ascenseur a été mis aux normes. Il peut y avoir des coûts cachés. Une citerne, logée en dessous d'un arbre de 30 ans, qu'il faut déplacer… Observez bien les communs : sont-ils bien entretenus, sécurisés ? Comment est l'entrée du bâtiment ? L'entrée vers les ascenseurs est également un élément important pour votre sécurité.

Pour votre appartement, pensez à l'espace dont vous avez besoin. Il est important de veiller à ne pas acheter trop grand car il faudra chauffer toutes les pièces régulièrement et vous aurez plus de millièmes dans la copropriété et paierez donc plus en termes de charges et de participation aux travaux. Vérifiez qu'il y a des compteurs séparés pour tous les appartements.

Vérifiez également que vous pourrez assumer le paiement des charges de l'appartement car celles-ci peuvent être très lourdes, par exemple, lorsque les espaces communs sont importants, ou qu'il y a un concierge. De nombreuses personnes sont obligées de revendre leur bien car elles ont mal évalué les charges. Vérifiez également quelles sont les dettes de la copropriété.

La taille de l'appartement aura également une influence sur votre part dans la copropriété. Voyez si avec vos millièmes, vous aurez une influence sur les décisions. Il y a des immeubles où seuls quelques propriétaires ont la majorité et peuvent donc prendre de nombreuses décisions concernant la vie commune.

Si vous achetez un bien en copropriété avec un (ou plusieurs) commerce(s), soyez attentif à ce que celui-ci ne soit pas en faillite, ce qui pourrait avoir des conséquences sur votre bien. Il se peut que le(s) commerçants(s) ne puissent plus payer leurs dettes à la copropriété et que cela grève la copropriété de manière importante. De manière générale, il vaut mieux entrer en copropriété avec des personnes solvables, même si c'est un élément difficile à vérifier. Si vous achetez un étage dans une maison unifamiliale qui a été divisée, soyez attentif à l'insonorisation, au fait que des compteurs individuels pour les charges aient été placés, à ce que les espaces privatifs et communs aient été bien définis. Ce type de bien, que l'on trouve en grand nombre à Bruxelles et d'autres grandes villes, peut avoir été transformé dans la précipitation. Parfois même, certaines transformations ont été réalisées sans les permis nécessaires.

Vérifiez aussi, si l'immeuble est nouvellement construit, quand la réception provisoire des parties communes a été faite. Il arrive que les statuts initiaux soient modifiés en cours de route pour des raisons techniques ou dans l'intérêt de l'association des copropriétaires. Tenez vous au courant afin de vérifier que les changements prévus n'aient pas de conséquences sur vos droits et obligations (futurs). Si c'était le cas, vérifiez que le vendeur a manifesté son opposition dans les conditions prévues par la loi.

Un immeuble non bâti mais qui va l'être est également un immeuble en copropriété, si les parcelles vont être bâties ou sont susceptibles de l'être.

BIEN ACHETER

Aujourd'hui, il semble qu'il n'y ait pas de véritable différence de prix entre un appartement dans un immeuble bien géré et bien entretenu et le même appartement dans un immeuble nettement moins bien entretenu, voire laissé à l'abandon. Les gens sont habitués à acheter vite pour ne pas laisser passer une occasion et à ne pas analyser la situation de la copropriété. Ils regardent l'aspect décoratif de l'immeuble (miroir à l'entrée, petite lampe dans l'ascenseur) mais ne s'attardent pas sur l'état ou les comptes de la copropriété. Pourtant, les frais ne seront pas du tout les mêmes dans un cas ou dans l'autre.

EST-CE QU'ACHETER UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ EST UN BON INVESTISSEMENT ?

Beaucoup de gens se disent totalement inaptes à pouvoir gérer un bien immobilier. On peut avoir des aptitudes en termes de gestion administrative et ne pas les avoir en termes de gestion technique. L'avantage de la copropriété est que l'on bénéficie d'un support technique important.

QUELS DOCUMENTS FAUT-IL DEMANDER LORSQUE QU'ON EST INTÉRESSÉ PAR UN BIEN ?

Après avoir fait les premières observations et si celles-ci se révèlent concluantes, il est indispensable que vous alliez plus loin dans la recherche d'information. Pour vous assurer du coût d'éventuels travaux à venir et du coût des charges, différents documents peuvent être demandés au syndic. Mais, vous devrez en tous cas pouvoir les obtenir du vendeur, de l'agent immobilier ou du notaire chargé de la vente qui doivent vous les fournir. Vous ne devez pas avoir fait d'offre pour les demander.

Si vous achetez un appartement déjà construit, vous devez recevoir du vendeur ou de son mandataire:

• Une copie des statuts et ses éventuelles modifications. Il est

particulièrement important de vous assurer de la description du lot acheté, des millièmes attribués au lot dans les parties communes ainsi que des droits d'usage exclusifs qui y sont reconnus ainsi que de la manière dont les dépenses communes seront calculées entre les copropriétaires.

- Le procès-verbal des assemblées générales des trois dernières années : vous y trouverez toutes les décisions importantes qui auront été prises pour l'avenir. A-t-on prévu de refaire la façade, le toit, l'ascenseur ?
- Le relevé de la situation comptable, l'état du fonds de roulement et du fonds de réserve obligatoire.

Concrètement, vous devez vous assurez des points suivants : la copropriété a-t-elle des dettes ou un emprunt ? Y a-t-il des procédures judiciaires en cours ? Y a-t-il des appels de fonds (l'assemblée générale a-t-elle pris des décisions qui sont en cours) ? Quel est le montant des arriérés éventuels du vendeur ? Quelles sont les charges des deux dernières années ?

Le fonds de roulement est constitué des provisions versées par l'ensemble des copropriétaires pour payer les dépenses périodiques : frais de chauffage des parties communes, frais d'éclairage, frais de gérance, de conciergerie, etc.
En principe, les copropriétaires font des versements périodiques, par mois ou trimestre, en fonction de leurs quotités.

Le fonds de réserve sert à payer des dépenses qui ne sont pas périodiques : renouvellement de la chaudière, du toit, de l'ascenseur. Normalement, ce fonds est prévu dans le règlement de copropriété mais sa constitution peut également avoir été décidée précédemment en assemblée générale.

Les deux fonds existent dans la plupart des copropriétés et ils sont obligatoires.

C'est l'assemblée générale qui détermine le montant de l'appel de ces fonds. En tous cas, la contribution minimale au fonds de réserve est depuis le 1er janvier 2019 fixée à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

QUAND LE SYNDIC DOIT-IL ME DONNER LES DOCUMENTS CONCERNANT LA COPROPRIÉTÉ ?

Le syndic doit fournir les documents et informations endéans les 15 jours de la demande (par le notaire, le vendeur, l'agence immobilière). Ces documents seront normalement fournis gratuitement avant la signature du compromis. Le syndic pourrait facturer un travail exceptionnel au vendeur. Le notaire demande automatiquement toute une série d'autres informations au syndic après la vente pour préparer l'acte authentique.

QUE SE PASSE-T-IL SI LE SYNDIC NE ME FOURNIT PAS LES DOCUMENTS ?

Malheureusement, il n'y a aucune sanction prévue au cas où le syndic ne fournirait pas ces documents. Dans ce cas, soyez attentif au fait que vous n'avez peut-être pas assez d'informations pour faire un bon achat.

DOIS-JE AVOIR DES ATTESTATIONS PARTICULIÈRES LORSQUE J'ACHÈTE UN BIEN ?

Lorsque vous ferez votre offre et si celle-ci est acceptée, le notaire du vendeur s'occupera de rassembler différentes attestations (voir vente d'un bien) notamment concernant la consommation d'énergie et l'état de l'installation électrique. Ces attestations varient selon que vous achetiez à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre.

Attention, lorsque vous serez devenu copropriétaire, vous devrez payer :

- Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation,… décidés par l'assemblée générale ou le syndic.
- Les dettes indiquées dans l'état des appels de fonds.
- Les dettes dues à la suite d'éventuels litiges de l'association des copropriétaires.
- La contribution du lot à la constitution du fonds de roulement.
- Les demandes éventuelles de paiements anticipés pour les fonds de roulement et de réserve.

S'il y a eu une assemblée générale entre le moment de la conclusion de la convention de vente et la passation de l'acte authentique et si le nouveau propriétaire disposait d'une procuration pour y assister, celui-ci devra également payer ces charges extraordinaires et les appels de fonds décidés.

DOIS-JE PAYER LES CHARGES POUR L'ANNÉE EN COURS ?

Oui, pour la partie de l'année qui vous concerne. A partir de l'achat, les charges seront pour le nouveau copropriétaire.

QUE SE PASSE-T-IL SI L'ANCIEN PROPRIÉTAIRE N'A PAS PAYÉ SES CHARGES ?

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire de l'acheteur doit retenir sur le prix les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires. Le syndic a, ensuite, 20 jours ouvrables pour faire une saisie-arrêt conservatoire entre ses mains. L'association des copropriétaires pourra exercer son privilège légal à concurrence des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il y a une différence entre les charges ordinaires et les charges extraordinaires :

- Les charges ordinaires sont partagées entre le copropriétaire sortant et l'acquéreur prorata temporis, c'est-à-dire en fonction du temps réel de propriété (par exemple 3 mois pour l'un et 9 mois pour l'autre dans la dernière année).
- Les dépenses plus exceptionnelles qui sont décidées avant l'achat mais demandées après sont à charge de l'acheteur.

LORSQUE JE VENDS UN APPARTEMENT EN COPROPRIÉTÉ

A QUOI DOIS-JE PENSER LORSQUE JE DÉCIDE DE VENDRE UN BIEN QUI EST EN COPROPRIÉTÉ ?

Si je décide de mettre un appartement en vente et que c'est un lot de copropriété, la première chose à faire est de m'adresser à mon syndic pour disposer d'un décompte actualisé et pouvoir fournir toutes les informations que l'acquéreur souhaiterait obtenir. Il vaut mieux avoir discuté de son décompte avec son syndic avant d'engager la mise en vente plutôt que de se retrouver dans une situation de fait accompli. En effet, s'il y a une contestation, c'est qu'une procédure d'opposition simplifiée a été introduite. Et comme les délais prévus par les textes sont très courts, il faut donc réagir très rapidement. Vous devez rassembler les procès-verbaux des assemblées générales, les actes de base, les actes de base modificatifs, les règlements d'ordre intérieur.

COMMENT VAIS-JE RÉCUPÉRER L'ARGENT QUE J'AI MIS DANS LA COPROPRIÉTÉ ET QUI N'A PAS ÉTÉ UTILISÉ ?

Cela se fera par l'intermédiaire de votre notaire.

Vous pourrez récupérer les fonds injectés dans le fonds de roulement pour les mois où le lot ne sera plus votre propriété. Par contre, les sommes versées au fonds de réserve ne sont pas ré-

cupérables. La règle est que la quote-part du copropriétaire sortant (en cas de transmission de la propriété d'un lot) demeure la propriété de l'association. Eventuellement, vous pouvez demander à l'acquéreur de vous rembourser ces fonds ou en tenir compte dans le prix demandé. Cet accord doit être inclus dans l'acte de vente.

CHARGES ET TRAVAUX : PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

COMMENT LES CHARGES SONT-ELLES RÉPARTIES ?

Normalement, les charges sont déterminées par rapport aux millièmes dont on dispose (la quote-part dans les parties communes). Cependant, les copropriétaires (éventuellement par le règlement de copropriété) peuvent décider de répartir ces charges autrement, comme en fonction de l'utilité pour chaque partie. Le cas typique est celui de l'ascenseur qui peut ne pas présenter d'utilité pour un appartement au rez-de-chaussée.

COMMENT LIMITER LES DÉPENSES DE CHARGES ?

De manière globale, les charges ont augmenté : chauffage, eau chaude, électricité, syndic, entretien et maintenance des équipements, contrats d'assurances,...

Pour limiter les dépenses de charges:

- Il faut sensibiliser les occupants à la surconsommation de chauffage, notamment dans les communs.
- Il faut vérifier le rendement de la chaudière et la mettre en conformité avec les règles de performance énergétique en vigueur.
- Il faut éventuellement renégocier les contrats d'entretien et de maintenance.

- Il faut lire attentivement le contrat du syndic, vérifier qu'il accomplit bien les tâches qu'il s'est engagé à réaliser. Voyez si éventuellement, vous ne pouvez pas faire appel à un syndic bénévole, un des copropriétaires de l'immeuble, par exemple. Attention, celui-ci doit être désigné à la majorité des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale.

Pour les travaux d'économie d'énergie, il existe des primes et aides des services fédéraux, régionaux, provinciaux et communaux. Renseignez-vous.

QUAND ET COMMENT SE FONT LES APPELS DE FONDS POUR LES TRAVAUX?

Chaque copropriété décide, en assemblée générale, des travaux qu'elle va réaliser et des fonds qu'elle va investir. Le conseil de copropriété sera un des moteurs pour préciser une contribution raisonnable au fonds de réserve.

Tous les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic et de ceux qui sont imposés par la loi, sont décidés par l'assemblée générale à la majorité des 2/3 des voix.

Il faut la majorité absolue des voix pour décider du montant alloué au fonds de travaux, appelé fonds de réserve, prévisionnel. Il est obligatoire depuis le 1er janvier 2019. Il se révèle très utile. Ce montant peut se baser sur un travail méthodique de réflexion anticipée du syndic. Celui-ci peut, en effet, établir un plan de programmation, en procédant à des audits éventuels et en recherchant des devis pour ces travaux. Dans ce cas, il mettra ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Faute pour l'assemblée générale de fixer un montant déterminé plus important, le plancher du fonds de réserve est de 5 % des charges communes

ordinaires de l'année comptable précédente de la copropriété. De même qu'il faut chiffrer et planifier les besoins en travaux réels, le travail de programmation du syndic peut constituer un premier pas vers des audits techniques globaux de la copropriété avec un état des lieux, de préférence global, en ayant recours alors à des audits de professionnels.
Exemples de travaux : ravalement ou réfection de la toiture, remplacement de la chaudière, remplacement de l'ascenseur.

EST-CE QU'IL VAUT MIEUX RÉALISER DES APPELS DE FONDS AU COUP PAR COUP OU AU CONTRAIRE AVOIR UNE POLITIQUE DE THÉSAURISATION ?

Beaucoup de copropriétaires pensent qu'avoir une politique de thésaurisation est inutile parce qu'au moment où ils revendent leur bien, ils perdent d'office le bénéfice de la réserve qu'ils ont patiemment constituée à travers le fonds de réserve.
Dans la pratique, c'est faux. Ils pourront récupérer leur quote-part dans le fonds de réserve (sur-provisionné) pour autant qu'ils aient informé la copropriété au préalable. Dans une copropriété, et en cette période de crise économique, il vaut beaucoup mieux avoir un fonds de réserve consistant, soustrait à la saisie des créanciers personnels des copropriétaires puisqu'il est le patrimoine de l'association des copropriétaires. Cela permet d'éviter les mauvaises surprises, le jour où il faudra réaliser de gros travaux, par exemple et de pouvoir faire face à des dépenses importantes, si nécessaire. Il vaut beaucoup mieux qu'il y ait des politiques d'épargnes réalistes en terme d'investissements perçues sur de très longues périodes plutôt que des politiques de coup par coup qui génèrent finalement un coût administratif bien plus important (il faut courir derrière les copropriétaires, il y a un stress). Si vous avez un nombre de copropriétaires insolvables qui augmente à un moment donné, ceux qui ont une capacité de solvabilité vont devoir emprunter au nom de la copropriété. Et indirectement ils se sur-endettent eux-mêmes.

Avoir une réserve conséquente et une politique rigoureuse de recouvrement des charges impayées auprès de copropriétaires débiteurs sera un argument de poids pour convaincre les banques de prêter de l'argent à la copropriété. Cela peut lui permettre d'envisager et de poursuivre des projets plus ambitieux de travaux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques.

Pour limiter le coût des travaux, il faut entretenir les parties communes régulièrement en sachant que les travaux effectués dans l'urgence, souvent non coordonnés, sont toujours plus coûteux.

Le logement représente la majeure partie des dépenses des ménages. D'après la Direction générale Statistique (Statistics Belgium 2016), les ménages belges ont consacré en moyenne 30,4% de leur budget au logement lui même. La majeure partie des dépenses est consacrée au logement en lui-même : le loyer (réellement payé pour les locataires ou estimé pour les propriétaires), les charges et les dépenses énergétiques, l'entretien et la réparation du logement ; 5,8 %, pour l'achat de meubles et d'appareils ménagers, l'entretien courant (produits ménagers), l'outillage pour la maison et le jardin, etc.

Y A-T-IL, EN BELGIQUE, UNE VÉRITABLE POLITIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Lorsque certains copropriétaires n'arrivent pas à payer les charges ou à remplir leurs engagements pour le paiement de travaux, cela peut mettre en danger toute la copropriété. En Belgique, des juristes peuvent aider les propriétaires à régler leurs problèmes mais il n'existe pas une politique globale sur la copropriété. L'éclatement des compétences n'aide pas à y voir clair. La loi sur la copropriété est une matière fédérale tandis que ce qui touche au logement est une matière régionale. Lorsque les copropriétaires n'arrivent plus à payer les charges ou à financer les travaux, on peut être en présence de grosses difficultés qui ont des répercussions sur l'ensemble des copropriétaires. Les parties communes ne sont plus entretenues, les équipements ne sont plus réparés, certains appartements sont vides tandis que d'autres peuvent être sur-occupés, les habitants se paupérisent, etc.

Depuis le 1er janvier 2019, dans certains conditions, le juge de paix peut désigner des administrateurs provisoires pour se substituer aux organes de l'associations des copropriétaires et prendre à leur place les mesures qui s'imposent. C'est le cas si le syndic ou des copropriétaires (possédant au moins 1/5ème des quotes-parts dans les parties communes) peuvent établir que l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou que l'immeuble ne peut plus exécuter les travaux nécessaires de conservation ou une mise en conformité aux lois.

POUR EN SAVOIR PLUS

Publications du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires,
Boulevard de l'Empereur 24, 1000 Bruxelles | tel. 02/512.62.87
info@snpc-nems.be

La copropriété en poche, éd. 2018

La copropriété, ses travaux et leur financement, co-publication Electrabel

Devenir syndic bénévole avec le SNPC, éd. 2018

COLOPHON

SÉRIE
Réseau d'écoute des notaires

GUIDE PRATIQUE POUR LES (FUTURS) COPROPRIÉTAIRES

Deze publicatie bestaat ook in het Nederlands onder de titel:
Praktische gids voor mede-eigenaars

Une co-édition de la Fondation Roi Baudouin, rue Brederode 21 à 1000 Bruxelles et de la Fédération du Notariat, rue de la Montagne, 30-32 à 1000 Bruxelles

AUTEURS
Virginie De Potter
Lief Vandevoort

EDITION DE LA VERSION NÉERLANDOPHONE
Isa Van Dorsselaer

COORDINATION POUR LA FONDATION ROI BAUDOUIN
Dominique Allard
Brigitte Duvieusart
Pascale Criekemans

COORDINATION POUR LA FÉDÉRATION DU NOTARIAT
Bart Azare
Sandra Ichtertz

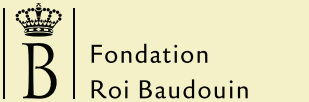
CONCEPTION GRAPHIQUE
Pieter Ver Elst [victoria.be]

Cette publication peut être consultée et téléchargée gratuitement sur les sites suivants :
• Fondation Roi Baudouin : www.kbs-frb.be
• Fédération du Notariat : www.notaire.be
• Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires : www.snpc-nems.be

Brochure éditée en partenariat entre la Fondation Roi Baudouin et la Fédération du Notariat, dans le cadre du Réseau d'écoute des notaires ; avec le concours du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires.
Une version imprimée de cette publication peut être commandée (gratuitement) sur le site www.kbs-frb.be.

Dépôt légal : D/2848/2019
N° de commande : 3645
Mai 2019

Avec le soutien de la Loterie Nationale



Fondation Roi Baudouin
Rue de Brederode 21
1000 Bruxelles
info@kbs-frb.be
02-500 45 55

Fédération du Notariat (Fednot)
Rue de la Montagne 30-32
1000 Bruxelles
fednot@fednot.be
02-505 08 11