



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 48

Le bulletin d'information de l'Absa sept 2016



dans ce numéro:

L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété (3)	1
loi sur la copropriété, des modifications en perspective !	3

L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété(3)

Le syndic, après avoir effectué la 'remise-reprise' et après avoir mis en place les données de base comme les coordonnées des propriétaires, des fournisseurs et les données comptables, peut s'attacher à la gestion courante de sa nouvelle copropriété.

Dans l'accomplissement de sa mission, le syndic sera amené à accomplir des prestations usuelles et des prestations complémentaires.

De manière générale, les prestations complémentaires feront l'objet d'une facturation complémentaire par le syndic.

Ce sera également le cas pour certaines prestations usuelles qui de part leur caractère exceptionnel ou accidentel donneront lieu à une facturation complémentaire.

Les prestations à caractère privatif donneront également lieu à une facturation complémentaire mais qui sera imputée au propriétaire demandeur. Cette facturation passera par la copropriété étant donné le lien contractuel entre le syndic et la copropriété. Le syndic veillera donc à prévoir clairement dans son contrat la description et les tarifs en vigueur pour ces prestations.

Parmi les prestations usuelles nous pouvons relever, regroupés par catégorie, les prestations suivantes, sans que cette liste ne soit exhaustive:

Comptabilité:

- ◆ Recevoir les factures et notes et les vérifier.
- ◆ Effectuer le paiement des frais.
- ◆ Imputer les frais en fonction de l'acte de base.
- ◆ Etablir au moins trimestriellement un appel de fonds et annuellement un décompte complet.
- ◆ Rédaction de ce décompte et envoi aux copropriétaires. Il n'est pas tenu de donner réponse aux demandes d'explication d'un locataire.
- ◆ Surveiller le paiement des charges et envoyer des rappels, calculer les intérêts et indemnités de retard prévus.
- ◆ Intégrer les comptes de chauffage et eaux froide et chaude effectués par une société chargée des relevés et établissement des comptes.
- ◆ Préparer les dossiers litigieux à soumettre à l'avocat.
- ◆ Tenir la comptabilité générale de gestion de l'immeuble.
- ◆ Tenir à la disposition du conseil de copropriété les factures en vue d'une vérification.

- ◆ Conserver les archives et les factures des 7 dernières années et tous les procès-verbaux d'assemblée depuis le début de la copropriété.
- ◆ Inscription de l'Associations des Copropriétaires à la banque carrefour

Assemblées générales ordinaires:

- ◆ Prévoir les dates des assemblées statutaires.
- ◆ En préparer l'ordre du jour, prévoir le lieu de réunion.
- ◆ Envoyer les convocations avec procuration par recommandée, sauf pour les propriétaires ayant accepté par écrit un autre mode de communication
- ◆ Assister à l'assemblée.
- ◆ Faire signer la liste des présences.
- ◆ Contrôler les procurations.
- ◆ Rédiger sur place le procès-verbal des décisions de l'assemblée et le faire signer en fin d'assemblée
- ◆ Envoyer copie du procès-verbal de l'Assemblée Générale aux copropriétaires dans le mois qui suit la tenue de l'assemblée générale.

suite p2



L'exercice pratique du mandat de syndic de copropriété (3) suite...

- ◆ Insérer dans le registre des procès-verbaux l'ordre du jour, la liste des présences (si elle peut ne comporter que deux pages maximum) et le procès-verbal des décisions.

Conseils de copropriété:

- ◆ Assister aux réunions sur invitation par le conseil de copropriété.
- ◆ Effectuer les missions et commandes prévues suite à la réunion.
- ◆ Rédiger éventuellement un procès-verbal transmis aux membres du conseil.

Conciergerie ou service de nettoyage:

- ◆ Le syndic est chargé de rechercher un nouveau concierge ou un service de nettoyage lors d'une place vacante.
- ◆ A cet effet, il rédigera les annonces aux journaux qui seront portées en compte à la copropriété. Il répondra aux demandes de renseignements, veillera à faire visiter les locaux et à mettre au point les conditions d'engagement et la signature du contrat.
- ◆ Il veillera à régulariser la situation au point de vue Lois Sociales et inscription à l'O.N.S.S. A cet effet, il fera appel à un secrétariat social dont la cotisation de gestion sera supportée par la copropriété.
- ◆ Il établira si nécessaire un plan de travail pour le nettoyage et l'entretien des communs.
- ◆ Il veillera à rémunérer en temps voulu le concierge ou le service de nettoyage.
- ◆ Il prendra les dispositions nécessaires en cas d'absence pour maladies, congés, renonciation.

Rapports avec les copropriétaires et les tiers:

- ◆ Le syndic répondra aux appels téléphoniques et y donnera la suite voulue.
- ◆ Il recevra le courrier relatif aux parties communes provenant soit de copropriétaires, soit de tiers. Il y répondra et y donnera la suite voulue.
- ◆ Il enregistrera un changement de propriétaire lors d'une mutation.
- ◆ Il répondra aux demandes d'information de tiers professionnels ou du notaire en cas de mutation et ceci conformément à la loi et pourra porter en compte les frais de sa réponse, suivant annexe 2.
- ◆ Il demandera au notaire la confirmation des données de la mutation concernant la répartition des charges entre vendeur et acquéreur.
- ◆ Il demandera au nouveau propriétaire sa quote-part dans le fonds de roulement et restituera à l'ancien propriétaire cette quote-part, pour autant que ses comptes soient apurés.
- ◆ Le syndic effectuera la répartition des charges pro rata temporis sans rappel sur les autres périodes.

Assurances:

- ◆ ... Le syndic détiendra une copie des polices d'assurances.
- ◆ Il souscritra les polices au nom de la copropriété et proposera à l'assemblée des modifications éventuelles.
- ◆ Il fera parvenir une copie des polices à chaque propriétaire qui en fait la demande.

- ◆ Il enverra les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances ou au courtier.
- ◆ Lorsqu'il s'agira de dégâts aux parties communes, il instruira le sinistre en demandant des devis, en commandant les travaux et en veillant à percevoir les indemnités.

Surveillance et travaux:

- ◆ Le syndic effectuera des visites des parties communes afin d'examiner les travaux à commander et pour vérifier si l'entretien des parties communes s'effectue normalement.
- ◆ Il contrôlera les dépenses du concierge.
- ◆ Il commandera les produits nécessaires tels que mazout, produits d'épuration, etc...et pourra signer les contrats y relatifs si nécessaire.
- ◆ Il commandera les travaux aux corps de métier conformément à l'acte de base et décisions d'assemblées générales et donnera ordre de paiement après leur exécution lors de la réception de la facture.
- ◆ Il sera chargé de négocier, d'étudier et de signer les contrats d'entretien tels que: chaufferie, ascenseur, adoucisseur, etc ...
- ◆ Le syndic n'ayant pas un rôle manuel fera appel à des corps de métier ou des personnes au service de la copropriété pour tous les travaux aux parties communes, son rôle étant de commander et de rémunérer ces travaux après exécution.
- ◆ N'étant pas expert en travaux ni avocat, lorsque les travaux seront plus importants que de petites réparations, il se fera assister par des experts pour les rédactions de cahiers des charges, analyse des offres ainsi que pour le suivi et la réception des travaux. Il ne pourra être tenu responsable de malfaçons dans l'exécution de tels travaux sans assistance experte. De même, il demandera conseil auprès d'un avocat pour toute question juridique non courante.

Parmi les prestations complémentaires nous pouvons relever les prestations suivantes, sans que cette liste ne soit exhaustive:

- ◆ Duplicata d'un relevé ou d'un décompte ou procès-verbal
- ◆ Duplicata d'un acte de base
- ◆ Duplicata d'une facture, d'un relevé, etc.. (par page copiée)
- ◆ Demande d'information par intermédiaire avant compromis de vente / offre
- ◆ Demande d'information par notaire entre compromis et acte de vente
- ◆ Relevé intermédiaire de compteurs
- ◆ Indemnité horaire durant les heures de bureau, y compris consultations de documents, demandes de primes, renouvellement de permis d'exploiter, étude de pollution etc.
- ◆ Indemnité horaire les week-ends et la nuit y compris assemblées générales
- ◆ Honoraires de Gestion des sinistres (à charge du responsable du sinistre)
- ◆ Honoraires pour gestion de dossier contentieux
- ◆ Demande de devis
- ◆ Convocation et tenue d'une assemblée supplémentaire
- ◆ Gestion des loyers d'une ancienne conciergerie (hors mise en location). ◆

LOI SUR LA COPROPRIETE, DES MODIFICATIONS EN PERSPECTIVE !

Manifestement, ces dernières années, le législateur semble se préoccuper davantage de la qualité de fonctionnement ou d'organisation des associations de copropriétaires. Personne ne s'en plaindra.

Cela peut se comprendre lorsqu'on sait qu'environ un belge sur trois vit aujourd'hui en logement collectif en Belgique et cela semblerait devoir encore s'accroître à l'avenir.

Après de longues années sans grand changement, une première refonte en profondeur de la législation avait donc vu le jour en 1994.

Par la suite, diverses modifications importantes sont apparues avec la Loi du 2 juin 2010, dite « Loi modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ».

Pas moins de 6 « correctifs » à cette loi furent apportés par la Loi du 15 mai 2012.

Ensuite, l'arrêté royal du 12 juillet 2012, attendu de longue date, fixa enfin le plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Tout récemment, l'ABSA (et plus précisément la fédération des professionnels de l'immobilier « Federia » dont fait partie l'ABSA) a été invitée au cabinet du ministre de la justice, ainsi que les principaux acteurs du monde de l'immobilier qui s'intéressent de près à la copropriété, afin de participer à une commission de travail en vue d'envisager de nouvelles modifications légales.

Cette commission de travail, pilotée par deux professeurs d'université, un néerlandophone et un francophone, doit remettre ses conclusions sur les adaptations de loi suggérées au monde politique, pour fin 2016.

Manifestement, l'objectif est d'améliorer le code civil (les articles 577-2 à 577-14) par diverses modifications sans nécessairement repartir d'une page blanche. Bref, l'essentiel de ce qui a été fait jusqu'à ce jour ne semblerait pas devoir être remis en cause de manière fondamentale.

Pour les copropriétés qui n'auraient pas encore adaptés leurs statuts (au niveau de l'acte de base), cela vaut-il donc la peine de l'envisager à court terme alors que la volonté politique est d'encore amener des adaptations prochainement ? Il semble que se poser la question c'est aussi y répondre...

L'ABSA a toujours défendu le principe (comme bon nombre d'acteurs qui s'intéressent au sujet) de nécessairement envisager les adaptations statutaires ou mises en concordance des statuts comme préconisé par l'article 577-14 §2 du code civil, sous forme d'acte authentique.

Mais dès lors, dans cette logique, au rythme actuel, les révisions statutaires ne risquent-elles pas d'être relativement lourdes à

supporter financièrement si, pour des raisons de sécurité juridique, il faut s'assurer que les copropriétaires disposent toujours de statuts (ou acte de base au sens large) « à jour », en conformité avec la législation en vigueur ?

Là aussi, il semble que se poser la question s'est y répondre...

L'ABSA soutient donc une idée originale, émise à l'origine par Yves Van Ermen l'actuel président de l'IPI, qui permettrait de résoudre cette équation difficile : « et pourquoi ne pas supprimer purement et simplement des statuts, le chapitre Règlement de Copropriété » ?

Tout ce qui est spécifique et immuable à la copropriété, à l'immeuble (description de l'immeuble, définition des parties communes et privatives, définition des quotes-parts de copropriété, clés de répartition des charges, etc...) serait repris dans la partie « acte de base ».

Tout ce qui est susceptible d'être modifié au cours du temps, par décision d'assemblée générale des copropriétaires, pourrait être repris dans le « Règlement d'Ordre Intérieur » (en abrégé le R.O.I. – décisions prises sous seing privé sans nécessité d'acte authentique).

Le code civil, dont l'essentiel des articles sont impératifs, suffirait quant à lui, moyennant quelques adaptations, à établir les règles de fonctionnement spécifiques à toutes les associations de copropriétaires de Belgique.

Le chapitre « règlement de copropriété » deviendrait donc inutile et les statuts pourraient tout simplement faire référence à la loi pour tout ce qui concerne les règles de gestion de la copropriété concernée.

Cette idée, qui sera donc également défendue par l'ABSA, réglerait une fois pour toute, moyennant une dépense unique et limitée pour un acte authentique bien pensé, le problème des éventuelles (mais néanmoins probables) futures modifications du code civil en la matière.

En outre, on éviterait ainsi la redondance et la transcription inutile (et donc le coût inutile) à la conservation des hypothèques, de règles qui sont de toute manière coulées en force de loi.

On pourrait faire le parallèle avec l'exemple de l'acquisition d'une nouvelle voiture. Le manuel d'utilisateur (ou « mode d'emploi ») du nouveau véhicule et remis avec celui-ci, ne reprend pas intégralement toute la législation en matière de code de la route que tout conducteur est sensé connaître et respecter...

L'idée est lancée, nous espérons qu'elle fera son chemin au bénéfice de tous les acteurs qui « vivent la copropriété » au quotidien.

Il va sans dire que, pour ce qui concerne les syndics membres de l'ABSA, leurs clients copropriétaires seront immédiatement informés de tout développement utile sur ce sujet. ♦



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

Je reçois une mise en demeure de l'avocat d'un copropriétaire, plus particulièrement du nu-propiétaire d'un lot, qui me somme d'adresser à son client des décomptes trimestriels ne comprenant que les charges dues en application de l'article 606 du Code civil. Un décompte trimestriel distinct, reprenant les autres charges devrait être adressé à l'usufruitier. Tant le nu-propiétaire que l'usufruitier ont actuellement suspendu leurs versements. Le conseil de copropriété m'indique que ce travail ne m'incombe pas.

Tout d'abord, il faut vérifier si les statuts de l'immeuble prévoient ou non une clause de solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. Dans l'affirmative, la copropriété ne doit pas se préoccuper d'effectuer une répartition entre nu-propiétaire et usufruitier : le syndic peut faire intervenir soit le nu-propiétaire soit l'usufruitier dans le paiement des charges de la copropriété.

La situation du syndic est plus délicate et complexe en l'absence d'une telle clause de solidarité.

L'usufruitier et le nu-propiétaire ne sont alors en effet chacun tenus qu'au paiement de leur part.

La jurisprudence a confirmé que lorsque le nu-propiétaire et l'usufruitier ne s'accordent pas sur la répartition entre eux des charges, il n'appartient pas au syndic de s'ériger en juge de la contestation et il ne doit donc pas, en théorie, opérer la ventilation des charges entre eux. Ainsi, il a été jugé que l'association des copropriétaires estimait à juste titre, ne pas être fondée à effectuer elle-même la ventilation des charges.

Il appartient au tribunal seul de trancher, notamment en fonction des conventions entre les parties.

Mais pour pouvoir juger en connaissance de cause, le juge devra être en possession des éléments lui permettant de déterminer de quelle nature sont les charges litigieuses.

Les décisions rendues en la matière résument parfaitement l'ambiguïté de la situation : le syndic n'a pas l'obligation de ventiler mais il faut bien que quelqu'un opère cette ventilation puisque, sans celle-ci, il n'est pas possible de faire condamner les tenants du lot (nu-propiétaire et usufruitier).

Le syndic devra donc fournir des décomptes détaillés afin que le juge soit en mesure d'apprécier le caractère de grosse réparation ou de réparation d'entretien y figurant.

Il faut donc que les décomptes de charges permettent de déterminer si les postes qu'ils contiennent correspondent à des grosses réparations à charge du nu-propiétaire, telles que dé-

finies par l'article 606 du Code civil, soit « celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier ».

En application de l'article 606 du Code civil, toutes les autres réparations sont en effet d'entretien, et donc à charge de l'usufruitier. ♦



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

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

JP. CRANINX,
Ph. PIERSON.

Mise en page:

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

Pour nous contacter:
Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhaie 1
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

