



**Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat**

Boulevard de l'Empereur 24 Keizerslaan

Bruxelles 1000 Brussel

Tel. 02/512.62.87 - 02/512.31.96

www.snpc-nems.be

La loi sur la copropriété bientôt modifiée et complétée

Par Olivier HAMAL,

Président du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires

Dans son programme de gouvernement, l'actuelle majorité fédérale avait retenu le point suivant :

« Le gouvernement assurera un suivi tout particulier en ce qui concerne la gestion des copropriétés et des coûts y relatifs. A cet effet, il analysera les conséquences des récentes modifications légales, les amendera ou les complétera, en concertation avec les différents acteurs du secteur. ».

Fin 2016 et début 2017, un groupe de travail initié par le Ministre de la Justice Koen GEENS et présidé par les Professeurs Vincent SAGAERT (KUL) et Pascale LECOCQ (Ulg) s'est réuni pour arrêter un certain nombre de propositions.

Lors des travaux du groupe il a été souligné à plusieurs reprises combien la loi du 2 juin 2010 avait déjà apporté à la loi du 30 juin 1994 un certain nombre de modifications nécessaires, constituant une importante amélioration.

Il subsistait cependant un certain nombre de problèmes trouvant leur origine d'une part dans les circonstances particulières dans lesquelles la loi de 2010 avait vu le jour (voir la chute en mai 2010 du Gouvernement et les élections anticipées) et d'autre part dans l'évolution de la vie des copropriétés, des difficultés concrètes qu'elles rencontrent et de la nécessité d'y répondre.

Le texte de ces modifications a été approuvé par le Conseil des Ministres en première lecture en juillet dernier et il devrait être soumis courant du 1^{er} trimestre 2018 à la Chambre des représentants.

Parmi les principales avancées mentionnons :

- un fonds de réserve obligatoire et son mode de financement
- la solidarité nu-propriétaire et usufruitier pour les charges dues
- l'application de la loi sur la copropriété sans équivoque aux parcs résidentiels
- dans le chef du syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

- la majorité pour les travaux est ramenée à 66% au lieu de 75% et pour les travaux par exemple imposés par la loi, elle sera de 50%+1

De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4,4°.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts (va être remplacé par deux tiers) des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

- pour les copropriétés dont la situation est gravement obérée, la possibilité de mettre de voir désigner un administrateur provisoire ou un collègue qui pourra se substituer à l'assemblée générale pour prendre les décisions voulues

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

- des précisions sur le contenu du contrat devant lier le syndic à la copropriété avec l'énumération des prestations faisant partie du forfait et l'énumération avec leurs coûts des prestations complémentaires.

- Qui paie décide

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, ces copropriétaires seuls prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

- les statuts sont élagués, les dispositions légales (voir ainsi tout ce qui touche au fonctionnement de la copropriété : assemblée générale, syndic, actions en justice, majorités etc...) feront à l'avenir partie du ROI et le syndic devra d'initiative l'adapter en fonction de l'évolution de la législation.

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, d) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

- le droit de se faire assister d'un avocat ou conseiller technique

Il peut se faire assister d'une personne, avocat ou conseiller technique, à la condition d'en avertir le syndic, par lettre recommandée, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. L'avocat ou le conseiller technique ne peut pas intervenir activement pendant l'assemblée générale.

- Validité de la procuration donnée pour une première assemblée générale qui n'a pu se tenir faute de quorum pour la suivante

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale

Par contre, pas encore d'avancée pour la mise en place comme en France d'un privilège pour les copropriétés.