

## DANS CE NUMÉRO

Points d'attention en cas de vente ou d'achat d'un lot en copropriété	1
Inondations en Wallonie : Plateforme "Entraide logement"	2
Propriétaires, n'oubliez pas de déclarer votre immeuble situé à l'étranger avant le 31 décembre 2021	3
La réforme du droit des biens : les propriétaires sont aussi concernés !	3

## POINTS D'ATTENTION EN CAS DE VENTE OU D'ACHAT D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ

Si vous envisagez de vendre votre lot en copropriété, la loi impose au vendeur de fournir de nombreuses informations à l'acquéreur. En pratique, cela se fait par l'intermédiaire du syndic. Mais que faut-il renseigner à l'acquéreur exactement et à quel moment ?

### 1° Avant le compromis de vente

Afin d'informer le plus possible l'acquéreur, le vendeur, le notaire ou l'agent immobilier qui rédige le compromis de vente doit demander au syndic de l'immeuble les informations suivantes :

- ▶ Le montant du **fonds de roulement** (c'est-à-dire le total des sommes appelées par le syndic pour couvrir des dépenses périodiques comme le chauffage ou l'éclairage) et le montant du **fonds de réserve** (c'est-à-dire le total des sommes appelées par le syndic pour couvrir des dépenses non périodiques comme le remplacement du système de chauffage ou la réparation de l'ascenseur). Il est important d'avoir à l'esprit **qu'en ce qui concerne le fonds de réserve, la quote-part du vendeur reste acquise à la copropriété** et ne lui sera **pas remboursée**. Le vendeur pourra, en revanche, récupérer sa quote-part du fonds de roulement ;
- ▶ Le montant des arriérés éventuellement dus par l'actuel propriétaire ;
- ▶ La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale **avant l'acte authentique** ;
- ▶ Éventuellement, le relevé des **procédures judiciaires en cours** relatives à la copropriété et les **montants en jeu** (il s'agit des procédures opposant l'association

des copropriétaires à un tiers ou même au syndic, mais aussi les procédures qui ne concerneraient qu'un lot en particulier et dont le syndic aurait été informé) ;

- ▶ Une copie des PV des assemblées générales (ordinaires et extraordinaires) des trois dernières années (qui vous renseigneront notamment sur les **gros travaux** qui viendraient éventuellement d'être votés) ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- ▶ Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale.

### Bon à savoir

Si vous souhaitez travailler avec plusieurs agences immobilières pour vendre votre lot, nous vous conseillons de demander ces informations au syndic **avant** et à les transmettre ensuite aux agences immobilières que vous mandatez. Un simple mail ou courrier simple suffit pour effectuer la demande. Le syndic a ensuite 15 jours pour répondre.

### 2° Entre le compromis de vente et l'acte authentique

En vue de la préparation de l'acte authentique, le notaire instrumentant interrogera une nouvelle fois le syndic de l'immeuble, par courrier recommandé. Le syndic aura 30 jours pour y répondre. Celui-ci devra fournir une **actualisation** des informations énoncées ci-dessus, ainsi que les informations suivantes :



- ▶ le montant des **dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection** décidées par l'assemblée générale ou le syndic AVANT l'acte authentique mais dont le paiement est demandé par le syndic APRES cette date ;
- ▶ un état des **appels de fonds** approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires AVANT l'acte authentique et le **coût des travaux urgents** dont le paiement est demandé par le syndic APRES cette date ;
- ▶ un état des **frais liés à l'acquisition de parties communes**, décidés par l'assemblée générale AVANT l'acte authentique, mais dont le paiement est demandé par le syndic APRES cette date ;
- ▶ un **état des dettes** certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés AVANT l'acte authentique, mais dont le paiement est demandé par le syndic APRES cette date.

**Sauf convention contraire**, ces éléments seront normalement **mis à charge du copropriétaire entrant** dans les décomptes de copropriété qui seront établis ultérieurement par le syndic et il est donc très important que l'acquéreur en soit bien informé.

### Bon à savoir

Le syndic est donc interrogé (au minimum) deux fois dans le cadre de la vente d'un lot en copropriété. Pour ce travail, il est autorisé à réclamer des **honoraires complémentaires**. Ceux-ci seront alors à charge du vendeur.

### L'importance des statuts de la copropriété

On le voit, de nombreuses informations doivent donc être fournies à l'acquéreur afin de se conformer à la loi. Mais beaucoup d'autres informations très précieuses se retrouvent aussi dans les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur :

- ▶ **L'acte de base** : ce document décrit l'ensemble immobilier et les parties qui sont communes à tous les copropriétaires et les parties qui sont privatives à chaque lot. Il fixe également la quote-part dans les parties communes afférente à chaque partie privative.
- ▶ **Le règlement de copropriété** : ce document est annexé à l'acte de base (ils forment les "statuts" de l'immeuble). Il reprend les droits et obligations des copropriétaires tant



pour leurs parties privatives que pour les parties communes (par rapport aux travaux, à l'interdiction de certaines activités,...). C'est également le document qui détermine les critères et le mode de répartition des charges communes (ordinaires et extraordinaires) entre les copropriétaires.

- ▶ **Le règlement d'ordre intérieur (R.O.I.)** : ce document est, quant à lui, établi par les copropriétaires. Le règlement d'ordre intérieur doit au moins fixer :
  - Le mode de fonctionnement de l'assemblée générale (convocation, ses pouvoirs,...) ;
  - La période pendant laquelle doit se tenir l'assemblée générale annuelle ;
  - Le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat...

On y retrouve également souvent certaines modalités pratiques pour conserver l'harmonie entre les copropriétaires (possession d'animaux, locaux techniques, ascenseurs, heure de fermeture des portes, nettoyage, utilisation du jardin commun,...).

Il n'existe pas d'obligation légale pour le vendeur de transmettre ces trois documents à l'acquéreur avant la vente. Néanmoins, nous conseillons aux candidats-acquéreurs d'un lot en copropriété de les demander au vendeur ou au syndic le plus tôt possible. En effet, être bien renseigné quant au montant des charges de copropriété est primordial. Celles-ci peuvent parfois être très importantes dans certaines copropriétés, par exemple s'il y a beaucoup d'espaces communs à entretenir ou s'il existe un concierge d'immeuble. Ces informations sont essentielles pour vérifier si vous serez bien en mesure de supporter votre quote-part de charges sur le long terme.

**Tous ces éléments ne sont pas simples à comprendre. N'hésitez pas à solliciter l'aide de votre agent immobilier pour y voir plus clair !**

## INONDATIONS EN WALLONIE : PLATEFORME "ENTRAIDE LOGEMENT"

Cet été, notre pays a été durement frappé par les intempéries laissant de nombreuses familles sans logement. Nos pensées vont vers toutes les personnes qui ont été touchées de près ou de loin par ces événements. Dans ce contexte exceptionnel, de nombreuses initiatives ont été mises en place pour venir en aide aux sinistrés. La Wallonie a notamment lancé la plateforme "Entraide logement". Son objectif ? Faciliter le relogement en

centralisant les offres et les demandes et en mettant en relation les propriétaires et les candidats-occupants. **Vous êtes à la recherche d'un logement temporaire suite aux inondations ? Vous êtes propriétaire et vous souhaitez mettre un logement à disposition ? N'hésitez pas à consulter la plateforme [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/site/entraide](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/site/entraide) !**

# PROPRIÉTAIRES, N'oubliez pas de déclarer votre immeuble situé à l'étranger avant le 31 décembre 2021

Tout découle de récentes condamnations de la Belgique par la Cour de Justice de l'Union européenne, laquelle avait relevé un traitement inégal entre les propriétaires de biens immobiliers situés **en Belgique** (qui étaient taxés sur base du **revenu cadastral**, datant dans la plupart des cas de 1975) et les biens immobiliers situés **à l'étranger** (qui étaient taxés sur base de la **valeur locative**). Celle-ci étant généralement plus élevée que le revenu cadastral, la Cour a considéré que le régime applicable pour les biens belges était plus avantageux.

Pour ne pas toucher au régime de taxation des revenus immobiliers belges, la Belgique a préféré "exporter" le mécanisme de revenu cadastral à l'étranger. **Cela implique qu'un revenu cadastral soit attribué à ces immeubles situés à l'étranger.** Tous les Etats ne connaissent en effet pas ce concept de revenu cadastral.

## Calcul du revenu cadastral étranger

Pour calculer ce revenu cadastral, l'Administration fiscale doit donc connaître certaines informations, dont **notamment** :

- ▶ Une brève description du bien ;
- ▶ Sa localisation exacte ;
- ▶ Sa valeur vénale (pour un bien bâti) ou sa superficie (pour un bien non bâti). Si le propriétaire ne connaît pas la valeur vénale actuelle de son bien, il pourra déclarer le prix et l'année d'acquisition, ainsi que le coût des éventuels travaux effectués après l'acquisition et l'année de fin de ces travaux. Il pourra également s'agir de la valeur qui aurait été mentionnée dans une déclaration de succession ou dans un acte de donation. S'il n'a pas du tout d'idée de la valeur de son bien, le propriétaire devra se renseigner auprès des autorités locales.

Sur base de ces informations, l'Administration fiscale reconstituera la valeur vénale du bien arrêtée à 1975 (étant l'année de référence pour le calcul des revenus cadastraux en Belgique) en utilisant un facteur de correction déterminé légalement et qui sera adapté chaque année.

## Quand et comment déclarer son bien étranger ?

Cette nouvelle taxation sera d'application à partir de l'exercice d'imposition 2022 (sur base des revenus 2021). Ainsi :

- ▶ Si vous étiez propriétaire d'un bien situé à l'étranger avant le **1<sup>er</sup> janvier 2021**, vous avez **jusqu'au 31 décembre 2021** pour fournir spontanément les informations nécessaires. Si vous aviez déjà déclaré votre bien immobilier étranger lors d'une précédente déclaration, c'est le SPF Finances qui vous contactera.
- ▶ Si vous avez acquis (suite à un acte d'achat, une succession ou encore une donation) un bien immobilier à l'étranger **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021**, il est nécessaire de le déclarer spontanément à l'administration fiscale **dans les quatre mois de cette acquisition**. Il en va de même pour la personne qui a aliéné le bien.

À défaut de déclaration dans les délais, des amendes administratives (pouvant aller de 250 € à 3.000 €) sont prévues.

Retrouvez le formulaire de déclaration ainsi que toutes les informations utiles dans la FAQ du SPF Finances via le lien suivant : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/cadastre/revenu-cadastral/revenu-cadastral-à-l'étranger>. Le texte de la Circulaire 2021/C/21 qui apporte des informations complémentaires est également disponible sur la plateforme FisconetPlus.

# LA RÉFORME DU DROIT DES BIENS : LES PROPRIÉTAIRES SONT AUSSI CONCERNÉS !

La matière du droit des biens est très vaste et très complexe juridiquement. Nous vous proposons de décortiquer quelques nouvelles dispositions particulièrement intéressantes pour les propriétaires.

## 1. L'empiètement

L'empiètement vise la situation où un propriétaire a érigé un ouvrage (un garage, une cabane de jardin, une partie de maison,...) qui dépasse la limite de sa parcelle et qui empiète donc sur la parcelle du voisin. Dans ce cas, le voisin est-il en droit de réclamer l'enlèvement de l'ouvrage qui empiète chez lui ? Il faut distinguer deux situations :

- ▶ Si l'empiètement **est justifié** (par un contrat), le voisin devra respecter l'empiètement et ne pourra pas exiger l'enlèvement de l'ouvrage.

- ▶ En revanche, si l'empiètement **n'est PAS justifié** par un contrat, il faut encore faire une distinction :
  - Si le propriétaire qui empiète chez le voisin est **de bonne foi** (c'est-à-dire s'il ne savait pas qu'il débordait chez le voisin), le voisin ne pourrait exiger l'enlèvement de l'ouvrage **que** si cet enlèvement ne lèserait pas le propriétaire de manière disproportionnée ;
  - Par contre, si le propriétaire est **de mauvaise foi**, le voisin pourra exiger l'enlèvement de l'ouvrage, **sauf** s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel dans son chef. Le voisin ne peut en effet pas abuser de son droit.

## 2. Les relations de voisinage

Le nouveau Code civil insère des dispositions spécifiques relatives aux relations de voisinage. Chaque voisin doit **respecter l'équilibre entre les parcelles** en évitant de causer un trouble qui pourrait causer des inconvénients anormaux à son voisin.

Si l'un des voisins rompt cet équilibre, il doit le rétablir. Le voisin lésé pourra alors s'adresser au juge de paix pour demander réparation :

- ▶ Soit pour obtenir une somme d'argent pour compenser le trouble excessif qu'il subit ;
- ▶ Soit pour obtenir une somme d'argent pour compenser les mesures qu'il aurait déjà dû prendre pour ramener le trouble à un niveau normal ;
- ▶ Soit pour que le juge interdise le trouble ou impose des mesures (comme des travaux) pour ramener le trouble à un niveau normal.

Pour cela, le juge pourra prendre en compte la fréquence du trouble ou encore son intensité, par exemple.

**Nouveauté :** un voisin lésé peut même demander au juge des **mesures préventives** si l'équilibre qui existe entre sa parcelle et celle de son voisin se voit menacé par des risques graves en matière de sécurité, de santé ou de pollution.

## 3. Les ouvertures dans les murs

Le nouveau Code civil établit un régime de distances pour **les fenêtres, les ouvertures de murs, les balcons, les terrasses et autres ouvrages semblables. Ceux-ci ne peuvent être placés qu'à une distance perpendiculaire d'au moins 1,9 mètre de la limite de la parcelle voisine.**

Le voisin pourra exiger l'enlèvement des ouvrages érigés en-dessous de cette limite d'1,9 mètre SAUF quatre exceptions bien précises :

1. s'il existe un accord sur ce point entre les voisins ;
2. si la parcelle du voisin demandeur appartenait au domaine public au moment de la construction de l'ouvrage litigieux ;
3. si l'ouvrage litigieux n'engendre pas le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage ;
4. si l'ouvrage se trouve depuis au moins trente ans à l'endroit concerné.

## 4. La clôture mitoyenne

Le principe de base est que tout propriétaire a le droit de clôturer sa parcelle, mais en veillant au respect des droits que ses voisins auraient déjà. Ainsi par exemple, un propriétaire ne peut pas clôturer un passage si son voisin dispose du droit d'emprunter ce passage (droit qui serait repris dans son acte d'achat, par exemple).

Le nouveau Code établit un nouveau régime pour les clôtures mitoyennes. Anciennement, il fallait entendre par là le "traditionnel" "mur mitoyen". Désormais, les termes "clôtures mitoyennes" font référence à tout élément qui permet de délimiter deux entités (sur le sol ou même en sous-sol), comme un mur, une haie, un fossé, une palissade, un grillage ou tout autre élément matériel).

En quoi consiste ce nouveau régime ?

- ▶ Toute clôture mitoyenne est présumée appartenir pour moitié en copropriété à chacun des deux voisins, sauf preuve du contraire ;
- ▶ Les clôtures réalisées en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes ;
- ▶ Un propriétaire peut exiger de son voisin qu'il participe à l'édification d'une clôture mitoyenne (pour autant que l'une des deux parcelles soit bâtie) ;
- ▶ L'entretien et la réparation de la clôture sont à charge de chaque voisin (en principe pour moitié, sous réserve de quelques exceptions) ;
- ▶ Chaque voisin sera libre d'aménager son côté de la clôture (peinture, plantations, ...).

### Références bibliographiques :

- Proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch.repr., sess. extraord. 2019, 16 juillet 2019, n°55-0173/001.
- BERNARD N. et DEFRAITEUR V., "La réforme 2020 du droit des biens. La modernisation dans la continuité (1<sup>re</sup> partie)", *J.T.*, 2020, n°6816, pp. 413-420.
- BERNARD N. et DEFRAITEUR V., "La réforme 2020 du droit des biens. La modernisation dans la continuité (2<sup>e</sup> partie)", *J.T.*, 2020, n°6817, pp. 429-437.
- X., *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- X., *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2021.

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des CourtageInfo et tous leurs articles qui concernent la vente et la location ? Rendez-vous sur [www.federia.immo/fr/publications](http://www.federia.immo/fr/publications) et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information. Vous voulez en savoir plus sur les sujets liés à la copropriété ? Découvrez également le SyndicInfo sur [www.federia.immo/fr/publications](http://www.federia.immo/fr/publications) !



FEDERIA

### LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :  
Caroline Lejeune

• Rédaction : Pauline Servais  
et Laura Van Campenhout

• Mise en page :  
[www.babaproductions.be](http://www.babaproductions.be)

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre  
• Par Email : [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)