

DANS CE NUMÉRO

L'ABSA se métamorphose et devient Federia Syndic	1
Points d'attention en cas de vente ou d'achat d'un lot en copropriété	2
Inondations en Wallonie : Plateforme "Entraide logement"	3
Du changement pour les assemblées générales de copropriété à partir du 1 ^{er} octobre 2021	3
La réforme du droit des biens : quoi de neuf pour les copropriétés ?	4



L'ABSA SE MÉTAMORPHOSE ET DEVIENT FEDERIA SYNDIC



Le 28 mai dernier, les membres de l'ABSA se sont réunis pour une assemblée générale au cours de laquelle de grands changements ont pu être actés. Forte de près de 30 ans d'existence, l'ABSA continue son évolution et devient Federia Syndic ! Yves Van Ermen à la présidence et Muriel Masson à la vice-présidence sont épaulés par un organe d'administration composé de syndics professionnels.

Rappelons un bref historique...

En 1993, 12 syndics professionnels se réunissent et constituent l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens. Leurs objectifs sont multiples et persistent aujourd'hui encore : respecter la déontologie promulguée par l'IPI (l'Institut professionnel des agents immobiliers), être à la pointe de la connaissance des dispositions légales et réglementaires, formuler des propositions utiles et pertinentes aux différents niveaux de pouvoirs (professionnels, législatifs,...) et fournir à ses membres une information et des documents régulièrement mis à jour.

En 2015, l'ABSA se joint aux autres principaux acteurs du secteur de l'immobilier avec la volonté d'unir leurs forces et leurs compétences au service de la défense de la profession d'agent immobilier. Avec Federimmo représentant les anciennes CIB Provinciales (créées en 1954) et Réflexions Immobilières (créée en 1999), ils créent Federia, la principale organisation des professionnels de l'immobilier en Belgique francophone.

Qui sont les membres Federia Syndic ?

Le rôle de l'ASBL consiste toujours en l'amélioration de la qualité de la profession d'administrateurs de biens et plus particulièrement, celle de syndic. Les membres Federia Syndic sont des syndics agréés IPI qui possèdent au moins 5 ans d'expérience, sont dirigeants de leur propre entreprise et n'ont subi aucune sanction disciplinaire de suspension ou de radiation au niveau de l'IPI.

Ces membres ont accès à de nombreux outils ainsi qu'aux dernières informations législatives qui concernent la profession. Grâce aux événements organisés régulièrement tout au long de l'année, ils peuvent se former et ainsi répondre à leur obligation déontologique (à savoir un minimum de 10 heures de formation par an). Les membres participent également à des ateliers de réflexion pour échanger sur des thèmes spécifiques. Ces rencontres entre professionnels permettent de faire remonter les besoins du secteur et les réalités de terrain auprès des diverses instances comme les pouvoirs publics, le Conseil Supérieur des Indépendants ou encore l'IPI.

Être membre Federia Syndic permet aux professionnels de l'immobilier de participer à l'évolution de la profession en vue de fournir des services de qualité à leurs clients. Ces professionnels sont des interlocuteurs privilégiés pour vous accompagner dans vos différents projets, n'hésitez pas à faire appel à eux !

Pour en savoir plus et découvrir les membres Federia Syndic, consultez notre site Internet www.federia.immo.

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, **recupérer** 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 APRÈS 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 APRÈS 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 APRÈS 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 APRÈS 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.

Tous ces éléments ne sont pas simples à comprendre. N'hésitez pas à solliciter l'aide de votre syndic 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 !

DU CHANGEMENT POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ À PARTIR DU 1^{ER} OCTOBRE 2021

Comme vous avez certainement pu en faire l'expérience ces derniers mois, deux mesures particulières pour les assemblées générales de copropriété avaient été instaurées par une loi du 20 décembre 2020. Il s'agissait de la possibilité de reporter une assemblée générale à la prochaine période de quinze jours prévue par le R.O.I. et celle de recourir à une procédure écrite avec des majorités assouplies. Ces deux mesures avaient été prolongées à plusieurs reprises et pour la dernière fois jusqu'au 30 septembre 2021.

Nous venons d'apprendre que ces deux mesures ne seraient plus prolongées. Elles prendront donc définitivement fin le 30 septembre 2021.

Ceci n'est pas sans conséquence pour les futures assemblées générales. En effet, si votre syndic souhaite encore faire usage des majorités assouplies pour la procédure écrite, il aura dû veiller à ce que la date limite de retour des bulletins de vote

ait été fixée avant le 30 septembre. C'est en effet la date limite de retour des bulletins de vote qui sera considérée comme la date à laquelle la décision a été prise.

Concrètement, à partir du 1^{er} octobre 2021 :

- ▶ **l'unanimité sera à nouveau requise pour prendre une décision par écrit (on rappelle que cela n'est pas possible pour les décisions qui nécessitent un acte authentique) ;**
- ▶ **il ne sera plus possible de reporter une assemblée générale à la prochaine période de quinze jours prévue par le R.O.I. ;**
- ▶ **le syndic aura toujours le choix d'organiser une assemblée générale présentielle, digitale ou hybride.**

LA RÉFORME DU DROIT DES BIENS : QUOI DE NEUF POUR LES COPROPRIÉTÉS ?

Ce 1^{er} septembre 2021, la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 "Les biens" du Code civil est entrée en vigueur. Elle constitue une importante évolution du droit civil tel que nous le connaissons. Un nouveau Code civil a été instauré par une loi du 13 avril 2019. Le livre 8 de ce nouveau Code civil relatif au droit de la preuve est déjà entré en vigueur le 1^{er} novembre 2020. Le nouveau droit des biens est donc lui aussi à présent entré en vigueur.

Si dans de très nombreuses matières, le législateur a fait œuvre nouvelle, il s'est aussi parfois contenté de reprendre le régime qui existait sans modification majeure, comme c'est par exemple le cas pour le régime de la copropriété forcée, c'est-à-dire les règles qui régissent les appartements en copropriété.

Notons que le nouveau Code civil reconnaît à présent la copropriété comme un droit réel à part entière, ce qui n'était pas le cas précédemment.

À savoir : les règles régissant la copropriété ordinaire ainsi que la copropriété forcée en général étaient contenues dans l'article 577-2 de l'ancien Code civil. Cette matière sera désormais régie entre autres par les articles **3.78 à 3.83** du nouveau Code civil. Les articles 577-3 à 577-14 de l'ancien Code civil, qui régissaient la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis, trouvent quant à eux leur équivalent dans les articles **3.84 à 3.100** du nouveau Code civil.

La législation relative à la copropriété par appartements a été intégrée comme telle, sans modification du texte (à l'exception de quelques petites modifications marginales).

Il est très important de noter que toutes ces dispositions ont un **caractère impératif**, ce qui signifie que les parties ne peuvent pas y déroger.

Pour vous aider, voici ci-dessous une table de concordance des dispositions de l'ancien et du nouveau Code civil :

ANCIEN CODE CIVIL	NOUVEAU CODE CIVIL	ANCIEN CODE CIVIL	NOUVEAU CODE CIVIL
577-2, §10	3.82	577-9	3.92
577-3	3.84	577-10	3.93
577-4	3.85	577-11	3.94
577-5	3.86	577-11/1	3.95
577-6	3.87	577-11/2	3.96
577-7	3.88	577-12	3.97
577-8	3.89	577-13	3.98
577-8/1	3.90	577-13/1	3.99
577-8/2	3.91	577-14	3.100

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ?
Rendez-vous sur 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 vente, l'achat ou la location ?
Découvrez également le CourtageInfo sur www.federia.immo/fr/publications !



FEDERIA

LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :
Yves Van Ermen

• Rédaction : Pauline Servais et
Laura Van Campenhout

• Mise en page :
www.babaproductions.be

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
• Par Email : federia@federia.immo