



# Syndic Info



Le bulletin d'information de  
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

## EDITORIAL

Madame, Monsieur,

Au nom de l'ABSA, je vous présente tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour cette année 2011.

Je vous confirme notre volonté de poursuivre la gestion de vos copropriétés avec un maximum de professionnalisme ainsi que notre désir de promouvoir les actions en matière de développement durable, en particulier dans le domaine des économies d'énergie.

L'année 2010 a vu la naissance d'une nouvelle loi relative à la copropriété.

Cette loi ne consiste pas en une simple modification de la loi du 30 juin 1994 mais constitue bien une véritable évolution (pour ne pas dire révolution). De nombreux changements qui concernent directement les copropriétaires vous apparaîtront au cours des prochains mois.

L'ABSA a pris une part importante dans la confection de cette loi.

Des ateliers internes à l'ABSA ont travaillé durant tout l'été dans le but d'analyser dans le détail les implications que ces changements auront sur la manière de gérer les copropriétés.

Nos membres ont été très rapidement informés et formés pour défendre au mieux vos intérêts à travers de ces nouvelles directives.

L'ABSA avait réussi son pari en 2009 en organisant avec succès un colloque, en collaboration avec l'IBGE.

« Les économies d'énergie et les techniques d'utilisation d'énergies renouvelables dans les immeubles à appartements. »

En 2011, l'ABSA a été choisie par INTEL-LIGENT ENERGY EUROPE pour réaliser en Belgique une grande étude qui se poursui-

vra durant 2 ans et qui aura pour but essentiel de former les propriétaires de tous les logements existants (publics ou privés) aux principes de rénovation des bâtiments en matière de consommation énergétique.

L'ABSA est le seul responsable du projet en Belgique ; il aura pour collaborateurs 9 autres institutions dont 2 en Belgique (UIPI et ACE)

Durant les 14 premiers mois, nous aurons à réaliser l'inventaire des bonnes pratiques en matière de formations portant sur l'efficacité énergétique, l'inventaire des bonnes pratiques sur les modes de financements existants, notamment pour les copropriétaires et l'inventaire des bonnes pratiques en usage au sein des autorités locales et régionales

Par la suite, un groupe d'experts, à travers un laboratoire, analysera les données pour ensuite réaliser un grand « brain storming » de tout ce qui pourrait être imaginé.

Les informations seront alors traitées et testées en 2012 par les membres du consortium, à travers l'organisation de colloques. L'ABSA en organisera deux pour sa part à destination du grand public, l'un à Bruxelles et l'autre en Wallonie.

Nous sommes très fiers d'avoir été choisis pour participer à un tel travail au sein de l'Union Européenne et notre volonté première sera de faire bénéficier nos copropriétés des connaissances que nous aurons acquises.

Votre appartement constitue votre capital ; pour beaucoup, le principal.

La valeur de celui-ci dépendra de plus en plus de la qualité de son isolation. En cas de vente, un certificat de performance énergé-

Année 2011, n° 25

Janvier 2011

Dans ce numéro:

Editorial 1

La vente en co-propriété 2

Loi sur la copropriété: Un site internet n'est pas obligatoire! 4

tique sera dorénavant exigé dès la signature du compromis de vente.

Nous voulons que les bâtiments gérés par l'ABSA deviennent des références en matière de performance énergétique et cela, très souvent à moindre coût !

Il suffit parfois de peu de choses pour améliorer une isolation, donc pour diminuer les coûts de chauffage.

Ceci dit, passez un hiver bien au chaud avec nos pensées les plus ... chaleureuses. ■

Serge Robert, Président.

## VENTE EN COPROPRIÉTÉ

La nouvelle législation a modifié de manière importante la procédure en cas de vente d'un appartement, et de manière générale en cas de cession.

Le législateur, a juste titre, que le candidat acquéreur soit informé de la situation du bien avant la signature du compromis de vente. En effet, c'est à la signature de celui-ci que le vente est réalisée sauf clauses suspensives. Le législateur a donc renforcé toute la procédure d'information.

Première demande d'information, il est prévu dans la loi que « dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'as-

semblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci. »

Nous tenons à attirer votre attention sur plusieurs points:

1. Vu que le syndic est en droit de demander des honoraires complémentaires pour la remise de ses informations au vendeur, il est préférable que le propriétaire demande l'information et la communique aux différents intervenants. Et ce afin de ne pas augmenter les coûts suite à des demandes multiples au syndic.

2. Le syndic ayant 15 jours pour répondre, mieux vaut demander l'information à temps.

3. Si vous recevez l'information de votre syndic mais que vous mettez plus d'un trimestre à vendre, il est fort probable que l'information ne soit plus bonne.

La deuxième demande d'information intervient au moment de l'acte authentique.

« Le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parts communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

5° Les documents à fournir au moment de la signature du compromis sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. »

Il est aussi important de savoir que le législateur a réglé la question de la contribution à la dette du bien par les parties. Cependant, le vendeur et l'acquéreur peuvent prévoir, dès le compromis, des conventions contraires.

Par défaut il est prévu :

Que le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées dans l'information donnée avant le compromis au niveau des points 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Au niveau financier, il ne faut pas oublier non plus que le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la part de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic; et que sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Au point de vue de l'information, le dernier point est celui que le notaire doit communiquer au syndic.

Il doit l'informer de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées. De même en cas de démembrement du droit de propriété. Il doit



LE BULLETIN D'INFORMATION  
DE L'ASSOCIATION BELGE  
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS  
DE BIENS

Editeur responsable:

S. Robert

Rédaction:

Y. Van Ermen  
Serge Robert

Mise en page:

Henry Brousmiche  
info@Adventures-sign-royez.be

Pour nous contacter:

Par courrier:  
ABSA  
Av Louise 230  
1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

en plus informé dans ce cas le mandataire de l'indivision qui recevra l'ensemble des documents émanant de l'association des copropriétaires.

Dernière nouveauté dans le cadre de la vente, le législateur a mis au point une procédure aux cas où le propriétaire vendeur à une dette envers la copropriété. Il regrettable que la copropriété ne soit pas devenu un créancier privilégié. La procédure mise en place est cependant déjà un mieux.

Il est donc prévu que lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou

ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession. A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

La volonté de transparence a mis en place des procédures plus complexes et une augmentation des coûts lors des mutations. Mais elle permet à l'acquéreur d'acheter en connaissance de cause et de limiter les conflits possibles. ■

## LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ: UN SITE INTERNET N'EST PAS OBLIGATOIRE!

La loi modifiée sur la copropriété est d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010. Une des nouvelles dispositions prévoit que le syndic doit permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet (voir l'article 577-8, § 4, 11<sup>o</sup> du Code civil).

Les avis étaient partagés à propos de l'interprétation de ce dernier point. Certaines sources interprétaient ce passage comme une obligation, impliquant dès lors que

chaque copropriété devait très vite posséder son propre site Internet.

D'autres n'y voyaient qu'une possibilité pour que les copropriétés disposent d'un site Internet dans le but de garantir le bon fonctionnement de la copropriété.

Monsieur Raf Terwingen (Député CD&V à la Chambre) a demandé à la Commission Justice de la Chambre ce qu'il en était. La réponse du secrétaire d'état Carl Devlies (CD&V) indique que seule la seconde vision est correcte. Posséder un site Internet n'est donc pas une obligation, mais une possibilité. ■

(Source de l'information : IPI)



Meilleurs vœux 2011