



CRC sprl

Synthèse sur la loi du 13 juillet 2009 votée le 16 juillet 2009 à la Chambre

Déposée à l'initiative des députés Clotilde Nyssens (CDH) et Olivier Hamal (MR), cette proposition de loi *"modernise le fonctionnement des copropriétés et accroît leur gestion"*. *"Un des objectifs était de trouver des solutions archi-pragmatiques pour éviter les contentieux"*, indique Clotilde Nyssens. Mais également de baliser le terrain afin que les copropriétaires retrouvent le chemin des assemblées générales et participent à la vie de la communauté : *"Le fonctionnement des copropriétés y gagnera en transparence et en démocratie."* Dans la foulée, il s'agissait aussi de rétablir de bonnes relations entre les différents organes de la copropriété, assemblée générale, conseil de gérance et syndic. *"Entre autres en organisant une répartition plus claire et moins conflictuelle de leurs attributions."*

- 1. A chacun sa mission.** Les rôles, droits et devoirs des trois piliers des copropriétés ont été revus. Ainsi, l'assemblée générale *"devra obligatoirement se rassembler une fois par an et être présidée par un copropriétaire"* (et non par le syndic). Les copropriétaires pourront par ailleurs y faire inscrire des points à l'ordre du jour. A noter que les abstentions ne seront plus considérées comme des voix émises. Le conseil de gérance change de nom et devient le conseil de copropriété. Un point très important qui concrétise une mini-révolution, puisqu'il ne gère plus la copropriété et le syndic (avec des risques d'abus de majorité et de complicité inappropriée) mais *"veille à la bonne exécution par le syndic de ses missions"*. D'autres missions extraordinaires pourront lui être attribuées mais explicitement déterminées et limitées dans le temps (un an). La mission du syndic est aussi mieux encadrée (ci-dessous).
- 2. Comptabilité plus pointue.** Certaines copropriétés - de plusieurs dizaines, voire centaines d'unités - brassent énormément d'argent. Désormais, pour plus de vingt lots, le syndic devra tenir une comptabilité selon un plan comptable normalisé. Pour les autres, une comptabilité simplifiée suffira. Afin d'éviter des conflits d'intérêts avec les missions du conseil de copropriété, ces comptes seront vérifiés par un copropriétaire ou un tiers extérieur à ce conseil et désigné par l'AG. Le syndic est par ailleurs tenu d'établir des budgets prévisionnels annuels : un pour la gestion courante et un pour les frais extraordinaires prévisibles.
- 3. Taille... raisonnable.** La nouvelle loi prévoit la création de sous-associations de copropriété. *"Une mesure très importante notamment pour les groupes d'immeubles situés dans un parc résidentiel mais aussi pour des immeubles disposant de plusieurs entrées distinctes par exemple. Il ne sera en effet plus nécessaire de réunir l'ensemble des copropriétaires pour une décision qui ne concernera que certains d'entre eux."*
- 4. En cas de vente.** Afin de savoir très précisément ce qu'ils achètent, les futurs acquéreurs recevront désormais les informations liées à la copropriété *"dès la conclusion du compromis de vente et non à la signature de l'acte devant le notaire"*. A savoir le montant



CRC sprl

Synthèse sur la loi du 13 juillet 2009 votée le 16 juillet 2009 à la Chambre

du fonds de roulement et du fonds de réserve, celui des arriérés éventuels dus par le vendeur, la situation des appels de fonds décidés, le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété, etc.

- 5. Statuts.** Les statuts des copropriétés devront être adaptés endéans les 5 ans pour intégrer les modifications apportées par la nouvelle loi. Ainsi par exemple les conseils de gérance feront désormais place à des conseils de copropriété évitant certains amalgames et renforçant la fonction de contrôle sur le syndic. Les contrats de fournitures habituelles devront pouvoir être remis en question régulièrement. Plusieurs devis devront être fournis par le syndic pour les travaux d'une certaine importance.

- 6. Assemblées générales.** Une date statutaire devra être fixée et les convocations devront être envoyées par lettre recommandée sauf si les copropriétaires ont accepté par écrit de la recevoir par un autre moyen de communication (dont internet). La présidence de l'AG sera confiée à un copropriétaire. Tout copropriétaire pourra faire porter un point à l'ordre du jour. Les procurations seront limitées. Les votes d'abstention seront assimilés à des votes positifs en cas d'égalité de voix. Le PV devra être transmis endéans les 30 jours à dater de l'AG et sa date d'envoi fera démarrer le délai de 3 mois pour un éventuel recours. Une autorisation de l'AG sera nécessaire en cas de convention liant la copropriété et un proche du syndic.

- 7. Litiges.** Un copropriétaire qui gagne une procédure contre la copropriété sera dispensé de toute participation à la dépense commune. En cas de victoire partielle, le juge décidera de la répartition entre les parties.

- 8. Début 2010.** Après le vote de ce jour, le texte sera *"très probablement évoqué par le Sénat, conclut Clotilde Nyssens. Il reviendra, sans doute avec quelques modifications, en novembre à la Chambre pour y être revoté. Si tout va bien, la nouvelle loi entrera en vigueur début 2010"*. En pratique, la plupart des points devront être appliqués dans un délai de trois mois. Mais certaines dispositions - dont la modification des statuts - bénéficieront de plus de temps, jusqu'à cinq ans maximum.