

Tout savoir sur la nouvelle loi sur la copropriété



- [Réagir](#)
- [E-mail](#)

[Sauvegarder](#)

Les jeux sont (quasi) faits, la Chambre devrait voter demain le texte de la nouvelle loi sur la copropriété.

Bruxelles (L'Echo) - Les jeux sont (quasi) faits, la Chambre devrait voter demain le texte de la nouvelle loi sur la copropriété.

Une nouvelle loi ? Oui, l'actuelle (« Loi sur la copropriété du 30 juin 1994, art. 577-2 à 577-14 du Code civil ») a fait son temps, bien des choses ont changé en quinze ans et ses insuffisances (par exemple sur le rôle des syndicats ou sur la nécessaire transparence que l'on est en droit d'attendre dans la gestion d'un immeuble à appartements) ont créé bien des problèmes, voire des conflits dont certains ont abouti devant les tribunaux, ce qui n'a pas échappé à Olivier Hamal (MR), un député fort actif dans le secteur immobilier et proche du Syndicat des propriétaires et copropriétaires (SNP), bientôt rejoint dans ce constat par Clotilde Nyssens (CDH) avec laquelle il a rédigé une première mouture de la nouvelle loi.

Il aura fallu quinze mois de gestation – ce qui, contrairement à ce qu'on pourrait croire, n'est pas tellement – pour aboutir finalement à un vote positif la semaine passée en Commission de la Justice. Le vote à la Chambre est prévu pour demain et l'évocation du texte au Sénat est prévue pour cet automne.

Entre-temps, le texte avait fait l'objet d'un large consensus dont on peut mesurer l'ampleur au nombre et aux qualités de ses cosignataires, Thierry Giet, André Perpète et Valérie Deom (PS), Xavier Baeselen et Marie-Christine Marghem (MR) ainsi que Zoé Genot (Ecolo-Groen) côté francophone, Raf Terwingen et Mia Deschamphelaere (CD&V), Carina Van Cauter et Sabien Lahaye (Open VLD) ainsi que Sarah Smeyers (NVA) côté néerlandophone.

Qui est concerné ? Les nombreux copropriétaires que compte notre pays, qu'ils soient propriétaires d'un appartement, d'un garage ou d'un emplacement de parking, qu'ils l'occupent ou le mettent en location. On construit de plus en plus d'immeubles à appartements dans notre pays. Un chiffre suffit à le montrer : sur les quelque 50.000 logements que, bon an mal an, le secteur de la construction met sur le marché belge, 60 % environ sont des appartements. Notre pays compte 1.200.000 logements en copropriété. A raison d'une moyenne de 3 personnes par logement (propriétaire et/ou locataire), cela concerne donc un tiers des Belges.

Pour faire quoi ? La nouvelle loi a trois objectifs, disent en chœur Olivier Hamal et Clotilde Nyssens : trancher « certaines controverses » (comme c'est bien dit !), moderniser l'organisation et la gestion des

copropriétés, répartir plus clairement les attributions dévolues aux organes de la copropriété, qu'il s'agisse de l'assemblée générale, du conseil de gérance ou du syndic.

Concrètement, la nouvelle loi prévoit :

- la possibilité de créer des « sous-associations de copropriété », question de trancher plus rapidement les questions qui ne concernent qu'une partie des copropriétaires, par exemple dans les immeubles sis dans un parc résidentiel ou disposant de plusieurs entrées distinctes ;
- l'assemblée générale des copropriétaires devra obligatoirement se réunir une fois par an. Sa présidence reviendra à un copropriétaire et il sera possible d'inscrire des points à son ordre du jour ;
- le conseil de gérance est rebaptisé « conseil de copropriété ». Il sera obligatoire dans les copropriétés de plus de 20 lots (= 20 biens, garages et parkings exclus) et il aura pour mission principale de contrôler le syndic ;
- le syndic, qu'il soit professionnel ou non, rémunéré ou non, sera nommé pour 3 ans maximum (renouvelables), il devra s'assurer en responsabilité civile, solliciter plusieurs devis pour les interventions d'une certaine importance (des plafonds seront publiés) et procéder à des évaluations annuelles des contrats de fournitures, en énergie par exemple. Enfin, il devra solliciter l'autorisation de l'assemblée générale avant de conclure n'importe quelle convention avec des proches, ceci afin d'éviter les conflits d'intérêts ;
- la copropriété devra tenir une comptabilité. C'est la mission du syndic, qui devra publier un plan comptable normalisé pour les copropriétés de plus de 20 lots (une comptabilité simplifiée dans les autres cas). Le syndic devra aussi établir des budgets prévisionnels annuels et l'assemblée générale devra désigner un vérificateur aux comptes, qui peut être un copropriétaire ou un tiers extérieur, ceci une fois encore afin d'éviter les conflits d'intérêts ;
- l'acheteur d'un bien en copropriété se verra transmettre toutes les informations comptables (fonds de roulement, fonds de réserve, procès-verbaux des assemblées, etc) et ce dès la signature du compromis de vente.

Tout n'est pas réglé pour autant. Il reste des problèmes en suspens, les auteurs de la loi en conviennent. Par exemple

- la « brièveté inaccoutumée » (3 mois) de la prescription sur les décisions de l'assemblée générale. La nouvelle loi va un peu plus loin puisque le délai ne court plus qu'à partir de l'envoi du procès-verbal, mais il faudra revoir ça ;
- l'instauration d'un privilège (ou toute autre formule produisant les mêmes effets) pour les copropriétés. Il est fréquent, hélas, que des copropriétaires n'assument plus leur participation au frais de la communauté, ce qui en fait reporter toute la charge sur les autres. Il faudrait donc instaurer un mécanisme prévoyant que la copropriété soit considérée comme un créancier privilégié (le fisc en est un) lorsqu'on en vient à la vente forcée ;
- à la différence de bien des conflits, ceux opposant des copropriétaires ne les dispensent pas de (continuer à) vivre ensemble. Il faut en tenir compte dans le règlement des litiges ;
- les syndics doivent « se professionnaliser », ce qui implique de revoir leur accès à la profession et leur suivi déontologique sans aller pour cela jusqu'à la création d'un ordre professionnel. Une chambre spécifique au niveau de l'Institut des professionnels de l'immobilier (IPI) pourrait suffire. Cela permettrait notamment de traiter au sein de cet institut les nombreuses plaintes déposées contre des syndics et qui aujourd'hui ne reçoivent pas l'attention voulue ;
- enfin, il faut augmenter la représentation des copropriétaires au sein des organes de gestion de la copropriété, en évitant la préséance si souvent dénoncée de « courants majoritaires ». Des moyens techniques existent, par exemple obliger les copropriétaires à ne voter que pour un candidat à la fois, ce qui permettrait au représentant d'un courant minoritaire d'être désigné.

On en est là. Ou plutôt on n'en est pas encore là. Il reste donc du pain sur la planche, disent les auteurs de la loi.

Entrée en vigueur ? Le 1er janvier 2010. Entre-temps le texte sera évoqué au Sénat, où il y aura sûrement débat, mais les auteurs de la loi se sont engagés à répondre à toutes les interrogations des sénateurs. Quant aux arrêtés d'exécution, ils sont attendus pour le 1er janvier 2010 également, ce qui permettrait à la nouvelle loi d'exercer pleinement ses effets à partir de cette date.

J.Bl.

12:55 - 15/07/2009 Copyright © L'Echo.be