

DANS CE NUMÉRO

La gestion des associations des copropriétaires au temps de la 2 ^{ème} vague de la crise sanitaire ?	1
Qui peut avoir accès aux pièces comptables de la copropriété ?	3
Voitures électriques : Comment installer un système de recharge ?	3

LE MOT DU PRÉSIDENT

Au moment où nous écrivons ces lignes, le 12/11/2020, nous sommes devant une nouvelle vague de COVID-19 et de nouvelles règles sont d'application. Et beaucoup se sentent perdus et ne comprennent plus rien aux mesures à appliquer.

D'autant plus que les décisions se prennent à différents niveaux : fédéral, régional, provincial, communal...

Les syndicats ont été repris parmi les activités essentielles au pays. C'est une vraie reconnaissance pour notre métier si souvent critiqué. Les bureaux de syndicats peuvent donc continuer à fonctionner dans le respect des règles sanitaires. La tenue des Assemblées Générales en présentiel est interdite jusqu'au 13 décembre 2020.

Nous ne pouvons jouer ni avec la santé des copropriétaires ni avec la santé des syndicats et de leurs collaborateurs. Pour ce faire, Maître Corinne Mostin fait le point de la situation. Nous sommes en contact avec le Cabinet du nouveau Ministre de la Justice, Monsieur Van Quickenborne, en même temps que nos collègues néerlandophones de la CIB Vlaanderen, sur la possibilité d'un report des Assemblées Générales non indispensables à 2021, à supprimer de manière temporaire l'exigence de l'unanimité dans les Assemblées Générales écrites et un examen accéléré de la possibilité de réaliser des Assemblées Générales en vidéoconférence sous certaines conditions. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés.

En attendant, prenez soin de vous et des autres.

Yves Van Ermen
Président de l'ABS A

COPROPRIÉTÉ : LA GESTION DES ASSOCIATIONS DES COPROPRIÉTAIRES AU TEMPS DE LA 2^{ÈME} VAGUE DE LA CRISE SANITAIRE ?

1. Rappel des mesures adoptées au printemps 2020

Rappelons, en guise de préambule, les mesures prises par les autorités, au printemps 2020, à propos de la gestion des associations de copropriétaires :

- ▶ Toutes les Assemblées Générales qui n'ont pu se tenir ou ne pouvaient se tenir pendant la période de confinement, fixée du 10 mars 2020 au 30 juin 2020 ont été reportées et devaient être organisées dans un délai de 5 mois après l'expiration de cette période, c'est-à-dire entre le 1^{er} juillet 2020 et le 30 novembre. Il s'agissait de toutes les Assemblées Générales, c'est-à-dire les Assemblées ordinaires programmées annuellement, les Assemblées extraordinaires que le syndic avait éventuellement annoncées, ou encore de celles qui seraient sollicitées par des copropriétaires disposant de 20% des quotes-parts dans les parties communes.
- ▶ Les Assemblées qui se sont tenues entre le 10 mars et le 9 avril 2020 conservaient leur validité et produisent dès lors leurs effets.
- ▶ Le report des Assemblées n'empêchait cependant pas de mettre encore en œuvre la procédure écrite, prévue par l'article 577-6, §11 du Code civil, éventuellement en recourant à l'organisation d'une vidéoconférence. Le texte permet d'adopter une décision, en dehors d'une réunion, lorsqu'elle recueille l'unanimité de tous les copropriétaires.

- ▶ L'arrêté ministériel prolongeait de plein droit la durée de ces mandats, décidés par la précédente Assemblée, jusqu'à celle qui se tiendrait après la période de confinement. Il en était de même pour le contrat du syndic et de la validité des missions et délégations de compétence confiées par l'Assemblée Générale au conseil de copropriété.

Le texte ne réglait pas la possibilité d'organiser les Assemblées Générales par visioconférence. Les dispositions du Code civil visées aux articles 577-3 à 577-14 n'évoquent pas cette manière d'organiser ces réunions. Les exigences formelles tendent à consacrer la tenue d'une réunion en présence des copropriétaires, par la nécessité d'établir le P.-V. en séance et de le faire signer par le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents.

2. Les mesures sanitaires adoptées le 1^{er} novembre 2020 et leurs implications

Les mesures annoncées le 29 novembre 2020 par le Gouvernement ont été coulées dans un arrêté ministériel du 1^{er} novembre 2020 publié le même jour au Moniteur. Celui-ci modifie l'Arrêté ministériel du 28 octobre 2020. Ces dispositions sont d'application jusqu'au **13/12/2020**.

Voici les mesures ayant une incidence sur l'activité des syndics :

- ▶ Le télétravail à domicile est obligatoire dans tous les entreprises, associations et services pour tous les membres du personnel, sauf si c'est impossible en raison de la nature de la fonction, de la continuité de la gestion de l'entreprise, de ses activités ou de ses services.
- ▶ Si le télétravail à domicile ne peut pas être appliqué, les entreprises, associations et services prennent les mesures pour garantir le respect maximal des règles de distanciation sociale, en particulier le maintien d'une distance de 1,5 mètre entre chaque personne. Ils fournissent aux membres du personnel qui ne peuvent pas faire du télétravail à domicile une attestation ou toute autre preuve confirmant la nécessité de leur présence sur le lieu de travail. Ces mesures sont définies au niveau de l'entreprise dans le respect des règles de concertation sociale et à défaut avec les membres du personnel.
- ▶ Les entreprises et associations offrant des biens ou des services aux consommateurs exercent leurs activités conformément au protocole ou aux règles minimales qui ont été communiquées sur le site web du service public compétent. Les syndics s'en référeront au protocole élaboré la commission paritaire 323.
- ▶ Des rassemblements de 4 personnes sont autorisés dans le respect des règles de sécurité (distance, masques à disposition, désinfection, produits destinés à l'hygiène des mains, aération). Il faut cependant éviter les rassemblements.

Il appartient au syndic d'apprécier s'il est en mesure d'organiser ces services.



Il découle de ces différentes mesures que :

- ▶ Une consultation des comptes par le commissaire aux comptes ou un copropriétaire peut avoir lieu en respectant les mesures indiquées ci-avant ;
- ▶ Une réunion avec le conseil de copropriété peut être organisée si elle ne rassemble que 4 personnes et que les mesures sanitaires sont respectées.
- ▶ Une Assemblée Générale de copropriétaires ne peut plus être organisée en présence des copropriétaires.

Rien n'empêche cependant de :

- ▶ Organiser le conseil de copropriété par visioconférence ;
- ▶ Transmettre les pièces au commissaire aux comptes, soit de manière digitalisée si c'est possible, soit de manière physique s'il n'y a pas un risque de disparition des pièces (en cas de confiance) ;

L'organisation d'Assemblées Générales par visioconférence reste discutée même si certains l'encouragent en raison du contexte, en préconisant de se réserver au mieux la preuve des participants et des votants (enregistrement de la séance, vote par le système,...). La procédure écrite, prévue à l'article 577-6, §11 du Code civil, reste d'application. Elle ne répond à aucun formalisme. Le syndic communique soit un projet de P.-V. sur lequel figure les différentes résolutions, soit des bulletins de vote. Il devra organiser la procédure en indiquant l'échéance pour voter et finaliser le processus en établissant un P.-V. qui fait référence aux documents reçus.

3. Un projet de réforme

Même si le texte est loin d'être formalisé, le Ministre de la Justice envisage d'adopter des mesures temporaires destinées à rencontrer les préoccupations des syndics, tant en période de crise qu'à plus longs termes.

Dans une approche à court terme, il propose de :

- ▶ Donner la possibilité de reporter les Assemblées Générales qui n'ont pas eu lieu au 01.10.2020 à la date de la prochaine période de 15 jours prévue dans le ROI ;
- ▶ Permettre l'organisation d'une AG sollicitée par des propriétaires disposant d'1/5 des quotes-parts, pour autant que les mesures sanitaires le permettent (ce qui n'est pas le cas d'ici le 13.12.2020 ;
- ▶ Prolonger les mandats de syndic et du conseil de copropriété ;
- ▶ Assouplir l'exigence de l'unanimité prévue par la procédure écrite d'adoption des résolutions.
- ▶ Mettre en place ces dispositions entre le 1^{er} octobre 2020 et le 31 mars 2021. Cette période pourrait être adaptée par arrêté ministériel.

A plus long terme, il envisage de compléter l'article 577-6 en permettant formellement l'organisation d'une Assemblée Générale dématérialisée. Cette réforme nécessite cependant une réflexion plus approfondie, sur laquelle nous reviendrons ultérieurement.

Corinne MOSTIN
Avocat au barreau de Bruxelles

COPROPRIÉTÉ : QUI PEUT AVOIR ACCÈS AUX PIÈCES COMPTABLES DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Voici une question qui revient régulièrement. Nous pouvons avoir trois intervenants particuliers.

Premièrement, le copropriétaire. L'art 577-8 §4 11° du Code Civil dit 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."* Il est clair que cette obligation concerne aussi les pièces comptables. Cette mise à disposition peut être réalisée via un site internet ou sur rendez-vous chez le syndic. Cette consultation peut être payante suivant le contrat du syndic.

Au niveau des comptes des différents copropriétaires, la question se pose souvent de savoir s'il est normal de communiquer si un copropriétaire ou l'autre est en défaut de paiement. À ce propos, la Commission de la protection de la vie privée (devenue depuis lors l'Autorité des protections des données), confirme dans son avis n°22/2008 du 11 juin 2008 *"qu'il faut partir du principe que le droit de l'Assemblée Générale quant à l'approbation et au contrôle de l'administration des fonds et de la gestion s'exerce nécessairement dans toute sa plénitude, en ce compris au vu l'état de la situation financière de chacun des copropriétaires au regard de la copropriété"* et *"que la présentation par le syndic d'un tableau de répartition des dépenses et charges par lot en ce compris des dépenses privatives et de l'état de la dette de chaque membre n'est pas en soi disproportionnée au regard de la LVP"*.

Deuxièmement, le locataire. Avant tout, attirons l'attention sur le fait qu'il n'est pas dans la mission du syndic de réaliser la répartition des charges entre un copropriétaire

et son locataire. Cette mission est celle d'un régisseur qui doit contrôler les termes du bail afin de réaliser cette répartition. En effet, c'est uniquement au niveau du bail qu'est stipulée la répartition des charges entre bailleur et locataire. Lorsqu'un syndic fournit tout de même cette répartition dans son décompte de charge, elle l'est à titre indicatif sur base d'un bail de résidence principale standard. Il est donc de la responsabilité du copropriétaire bailleur de vérifier cette répartition par rapport à son propre bail.

C'est au niveau des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles dans le Code Civil que nous retrouvons l'information par rapport aux locataires. En effet, l'Art. 1728 Ter §1 4° alinéa stipule que *"dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion."* Cela correspond exactement au fonctionnement des copropriétés. Notons cependant que le locataire n'a qu'un droit de consultation.

Troisièmement, le commissaire aux comptes. Il est évident que le commissaire ne peut réaliser sa mission s'il ne dispose pas des pièces comptables. Vu qu'il peut-être un copropriétaire ou non sur base de l'article 577-8/2 du code civil, il est possible que le contrôle soit confié à un tiers par rapport à la copropriété, professionnel du chiffre ou non.

VOITURES ÉLECTRIQUES : COMMENT INSTALLER UN SYSTÈME DE RECHARGE ?

Voici une demande qui revient maintenant de manière régulière vers les syndics... Cette tendance ira en augmentant dans les mois à venir. Autant s'y préparer.

Le cadre légal qui régit cette demande depuis le 01/01/2019 est l'article 577-2 §10, qui stipule que *"les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications*

et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.



A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- ▶ il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- ▶ l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- ▶ aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné."

Nous pouvons faire trois remarques importantes en copropriété forcée. Premièrement, l'association des copropriétaires ne dispose que de deux mois pour faire opposition à la demande d'un copropriétaire mais aussi d'un opérateur extérieur. Ce qui explique, dans un autre domaine, que les syndics sont sollicités actuellement de manière importante pour la pose de fibre optique par un opérateur en télécom. Le syndic ne pouvant prendre seul la décision, il devra convoquer le cas échéant une Assemblée Générale extraordinaire. Deuxièmement, pour s'opposer à l'association des copropriétaires, il doit avoir un intérêt légitime qui est défini dans la loi : infrastructure existante

(il y a donc intérêt à être le premier), troubles au niveau des parties communes, aucune optimisation de l'infrastructure existante ou alourdissement des charges des non-utilisateurs. Troisièmement, la majorité de votes est aux 2/3 des voix.

Au niveau technique, il est clair que chaque copropriétaire désirant l'installation d'une borne électrique de recharge doit payer sa propre consommation. Plusieurs solutions techniques existent actuellement. Tout d'abord, le propriétaire de l'emplacement de parking se connecte sur son compteur électrique privatif. Cette solution fonctionne évidemment si l'emplacement de parking est rattaché à un appartement. Le copropriétaire devra contrôler si un renforcement du compteur n'est pas nécessaire. Afin de ne pas voir des câbles se promener n'importe comment dans les communs, la copropriété peut prévoir l'installation de chemin de câble entre le local électrique et les garages.

Ensuite, l'installation de bornes de recharge partagées. Celles-ci sont connectées sur l'installation commune. Les utilisateurs doivent s'identifier via un système de code ou de badge afin de permettre, via le syndic, de leur facturer leurs consommations respectives. Cette solution impose qu'un emplacement pour la recharge dans les communs soit disponible et aussi des honoraires complémentaires pour le syndic.

Enfin, faire un appel à un prestataire extérieur. Celui-ci installe un compteur électrique indépendant et les bornes de recharge. Il gère lui-même la facturation vers les différents copropriétaires.

Les technologies peuvent encore évoluer et d'autres solutions pourront apparaître. Il est clair cependant que les associations de copropriétaires devront faire des choix, à court ou à moyen terme, pour l'une ou l'autre solution.

Sur www.federia.immo/fr/syndicinfo, retrouvez l'ensemble des SyndicInfo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.

Pour nous contacter :

- Par courrier :
ABSA
Avenue Pasteur 6
1300 Wavre
- Par Email : info@absa.be

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