



# Syndic Info



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

## LA NOUVELLE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ : PAS POUR TOUT DE SUITE

Certains membres de l'ABSA ont été contactés par des copropriétaires afin qu'ils appliquent la nouvelle loi sur la copropriété dans leurs immeubles. Il est vrai que l'information diffusée dans la presse porte à confusion. Il nous semble donc important de faire le point.

La chambre a adopté, dans le courant du mois de juillet, un projet de Loi modifiant « le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître leur gestion ». Et il ne s'agit que d'un projet de loi. Ni plus, ni moins.

Nous vous avons déjà informé dans un numéro précédent du syndic info de nos propositions et de l'avancement de ce dossier. Le texte intégral de la proposition de loi est disponible sur internet à l'adresse <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/52/1334/52K1334013.pdf>

Mettons cependant en exergue certains points de cette proposition :

- L'association des copropriétaires va élire domicile chez le syndic. Cette décision de régler les problèmes existants de communication avec les tiers.
- Lorsqu'un appartement est détenu en indivision, celle-ci devra désigner son mandataire qui recevra l'ensemble des documents émis par l'association des copropriétaires et qui représentera l'indivision à l'assemblée Générale.
- L'assemblée générale doit se tenir à date fixe. Elle est convoquée par le syndic sauf exception et elle doit être présidée par un copropriétaire. Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le calcul des majorités.
- Le procès-verbal doit reprendre le nom et

les votes des copropriétaires. Un projet devra être signé en séance et le procès-verbal envoyé dans le mois vers les copropriétaires.

- Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, exception faite de celles qui doivent être passées par acte authentique.
- Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété (nouveau nom du conseil de gérance) peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.
- Le syndic voit le nombre de missions légales augmenter fortement.

Certaines propositions doivent d'après nous être modifiées. Nous relevons trois points principaux :

- Nous sommes pour que la loi soit complètement impérative. De cette manière les mêmes règles s'appliqueront dans toutes les copropriétés. La loi réglant les points principaux du fonctionnement de l'assemblée générale, des missions du syndic, du rôle du conseil de gérance, ... Il n'est dès lors plus nécessaire de coordonner tous les statuts avec la loi vu que le caractère complètement impératif de celle-ci. Le projet de loi demande que les statuts soient coordonnés dans les 5 ans avec la loi faute de quoi l'association des copropriétaires ne pourra se préva-

Année 2009, n° 20  
Septembre 2009  
Dans ce numéro:

La nouvelle loi sur la copropriété : pas pour tout de suite	1
Bailleur, locataire et protection de la vie privée.	3
Réglementation relative aux alarmes anti-intrusion	4

**Le projet de loi devrait être évoqué par le Sénat**

**Pour une loi complètement impérative**

loir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Cette disposition va générer des coûts importants pour les associations des copropriétaires et des incertitudes juridiques.

- Il est prévu de créer des sous-associations de copropriétaires afin de gérer une partie de l'association de copropriétaires et de leur donner la personnalité juridique. Nous pourrions rencontrer cette situation dans une association composée par exemple de 2 immeubles distincts ayant le même acte de base. Si permettre à un bloc de prendre certaine décision dans des matières limitées qui ne concernent que lui est tout à fait compréhensible, donner la personnalité juridique à cette sous association va créer encore plus de problèmes. En effet, que se passera-t-il si un conflit apparaît entre l'association des copropriétaires principale et la sous-association ? D'autant plus qu'à nos yeux, le syndic de l'association principale et de la sous-association doit être identique. D'où des risques de conflit d'intérêt d'autant plus si le syndic est un des copropriétaires. D'autres mécanismes existent afin d'atteindre ce but sans donner la personnalité juridique. Nos propositions vont dans ce sens.
- Il a été annoncé dans la presse que nos politiques désirent travailler sur un nou-

veau chantier qui est le meilleur contrôle des syndics à différents niveaux. Nous avons fait une proposition qui participe à ce but mais elle n'a pas été retenue.

Il s'agit de reprendre le nom du syndic dans les données de l'association des copropriétaires qui sont disponibles à la Banque Carrefour des Entreprises. D'une part, cette inscription permettrait de connaître le domicile de l'association des copropriétaires (voir ci-dessus) sans devoir se déplacer à l'immeuble. D'autre part, elle permettra de contrôler si un syndic exerce de manière illégale (un non-professionnel qui est syndic d'un immeuble où il n'est pas copropriétaire ou un professionnel qui suite à une décision disciplinaire ne peut plus ou n'est pas en droit d'exercer) et d'en avertir l'association des copropriétaires.

Nous avons donc réalisé des démarches afin que cette proposition de loi soit évoquée par le Sénat. A la date où nous écrivons ces lignes la décision n'est pas encore prise mais nous avons fort espoir que le Sénat abordera cette matière.

En conclusion, nous avons donc un projet de Loi. Le parcours de celui-ci n'est pas terminé et que donc il n'est pas encore rentré en application. Nous ne manquerons évidemment pas de vous informer dès qu'effectivement la nouvelle loi rentrera en vigueur. ■

## **BAILLEUR, LOCATAIRE ET PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE.**

Quelles sont les informations que peut demander un bailleur à un candidat locataire ou au moment de la signature du bail ? Le bailleur est-il en droit de demander une fiche de salaire ? La plaque du véhicule du locataire ?...

La commission de la protection de la vie privée a publié des recommandations à ce propos ([http://www.privacycommission.be/fr/docs/Commission/2009/recommandation\\_01\\_2009.pdf](http://www.privacycommission.be/fr/docs/Commission/2009/recommandation_01_2009.pdf)). En voici quelques extraits.

L'article 4, § 1er, 2° de la LVP dispose que les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes. La finalité de la sélection du locataire en vue de la conclusion d'un bail apparaît déterminée, explicite et légitime.

L'article 4, § 1er, 3° de la LVP dispose que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues et pour lesquelles elles



sont traitées ultérieurement.

L'appréciation de la proportionnalité des données visées varie en fonction du stade du processus de mise en location. En effet, certaines informations (par ex., nom et prénom, numéro de téléphone, adresse e-mail) peuvent être communiquées (souvent oralement) lors d'un premier contact en vue de l'organisation de la visite des lieux, ou même, dans certaines circonstances, pour assurer une meilleure sécurité des visites. Par contre, d'autres informations ne peuvent être collectées qu'à un stade plus avancé : elles sont nécessaires au tri final des candidats (par ex., éléments touchant à la solvabilité, à l'établissement en Belgique) ou à la rédaction du bail (par ex., âge du cocontractant, adresse) et à la détermination de certaines charges (par ex., nombre et âge des occupants du bien loué).

La demande de ces données minimales d'identification n'est pas en soi excessive. La présentation de la carte d'identité ou d'un document probant mentionnant ces données peut être sollicitée afin d'en vérifier l'exactitude.

La situation financière ou la solvabilité des candidats locataires joue un rôle déterminant dans le choix du locataire. En effet, le bailleur est en droit d'attendre que celui-ci puisse assumer l'ensemble de ses obligations à son égard. Pour la Commission, la demande de présentation de fiches de paie ou extraits de compte bancaire ou documents attestant d'autres revenus n'est pas disproportionnée au motif qu'il est habituellement admis que le montant d'un loyer, pour être supportable, ne doit pas dépasser un certain pourcentage du revenu mensuel. Sauf demande particulière, l'identité et les coordonnées de l'employeur ou du débiteur des revenus ainsi que les données inutiles ne doivent pas être communiquées et peuvent être rendues non lisibles. La Commission souhaite attirer l'attention sur le fait qu'il n'y a pas que la production d'une fiche de salaire ou de traitement qui puisse permettre l'examen de la solvabilité. D'autres formes de revenus doivent pouvoir être appréciées

telles les allocations de chômage, de mutuelle, de handicapé, etc., sous peine de discrimination par manque d'objectivité. A cet égard, la Commission entend préciser que c'est le montant des ressources financières qui est important, et non, sa nature plus précise (salaire, allocation).

Les demandes concernant le nombre d'occupants, la présence d'enfants ou de personnes âgées, visent les personnes qui vont effectivement occuper l'immeuble pris en location.

La Commission relève les éléments suivants :

- l'article 1720 du Code civil dispose que le bailleur doit délivrer le bien loué, l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué<sup>23</sup> et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail;
- l'article 1735 du Code civil prévoit que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison;
- la responsabilité que conserve le propriétaire en ce qui concerne le paiement de la facture de consommation d'eau vis-à-vis de la société distributrice ou des charges à l'égard de la copropriété ;
- enfin, le locataire peut être redevable de provisions pour des frais et charges à estimer selon le nombre d'occupants du bien loué. Par exemple, lorsque la répartition du coût des eaux consommées ou des frais de chauffage se fait entre divers locataires d'un même immeuble appartenant au bailleur, une provision mensuelle doit être fixée; ces frais peuvent en outre varier de façon importante, selon la présence d'enfants en bas âge ou de personnes âgées.

Vu ces éléments, la Commission considère qu'il ne paraît pas disproportionné que le loueur puisse demander des informations comme le nombre d'occupants, la présence d'enfants ou de personnes âgées dans l'immeuble.

**Les informations doivent être adéquates et pertinentes**





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

Editeur responsable:  
S. Robert

Rédaction: Y. Van Ermen

Relecture J. Carlier

Mise en page:  
Henry Brousmiche  
info@Adventures-sign.be

**Pour nous contacter:**

Par courrier:  
ABSA  
avenue Jaques Brel, 36  
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

Un certain nombre de données ne peuvent être demandées aux candidats locataires car a priori considérées comme discriminant par la Loi anti-discrimination. Notons par exemple : l'origine ethnique, lieu de naissance, la nationalité, l'âge du candidat locataire (donnée qui pourra être demandée à la signature du bail qui doit être réalisé par un majeur ou par un mineur émancipé),

l'état civil, le handicap ou l'état de santé. Un certain nombre d'autres données sont considérées comme disproportionnées aux yeux de la Commission. Par exemple : des références, le numéro de compte à vue, un extrait du casier judiciaire (qui remplace le certificat de bonne vie et mœurs), la propriété immobilière, la possession d'une voiture et sa marque,...

## RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX ALARMES ANTI-INTRUSION.

A partir du 1er septembre 2009, il est obligatoire de déclarer on-line son système d'alarme. Cette obligation d'enregistrement s'inscrit dans le cadre de la réglementation fixée par l'Arrêté Royal du 25 avril 2007 fixant les conditions d'installation, d'entretien et d'utilisation des systèmes d'alarme et de gestion des centraux d'alarme (M.B. 4 juin 2007).

### DECLARATION DU SYSTEME D'ALARME :

Les systèmes d'alarme devront impérativement être déclarés à partir du 1er septembre 2009 sur le site Internet : [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be). Vos données sont saisies dans une banque de données qui permettra à la police d'intervenir normalement plus efficacement et rapidement en cas de danger.

Systeme d'alarme raccordé à une centrale d'alarme :

La centrale d'alarme se charge entièrement de l'enregistrement. En tant qu'utilisateur, vous n'avez rien à faire. Si vous n'êtes pas raccordé à une centrale d'alarme, vous devez procéder vous-même à l'enregistrement.

Systeme d'alarme pas raccordé à une centrale d'alarme :

- Nouveau système d'alarme : Déclarez votre système d'alarme dans les dix jours qui suivent sa première mise en service. Vous souhaitez modifier des données ou supprimer votre enregistrement ? Vous disposez également d'un délai de dix jours maximum pour le faire.

- Système d'alarme existant : Déclarez votre système d'alarme dans les 6 mois. Etant donné que la nouvelle réglementation entre en vigueur en septembre 2009, vous avez 6 mois pour déclarer votre système. N'oubliez pas de valider chaque année vos données.

### QUI DOIT FAIRE LA DÉCLARATION ?

L'Arrêté Royal en rend responsable explicitement celui qui signale l'alarme. Pour les systèmes d'alarme non raccordés il s'agit de l'utilisateur. Ainsi, par ex., le système d'alarme dans une habitation louée doit être déclarée par le locataire, et non pas par le bailleur.

### EN CAS D'ALARME !

Une fois correctement enregistré sur [www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be), vous recevez alors votre numéro d'utilisateur. Conservez-le bien. En cas de déclenchement de l'alarme, vous devrez le communiquer aux services de police.

Dorénavant, les alarmes sont à signaler au numéro d'urgence 101/112, pour arriver auprès des CIC provinciaux (Centre d'Information et de Communication). L'opérateur peut alors puiser des informations complémentaires dans la banque de données sur le risque, comme la localisation précise et, pas sans intérêt, les noms et numéros de téléphone de deux personnes de contact afin de les communiquer aux polices locales.

