

Loi sur la copropriété – Communication et Transparence

Mise à disposition de la liste de copropriétaires

Souvent, les propriétaires ne se connaissent pas, c'est particulièrement le cas dans des immeubles à appartements où les propriétaires ne vivent pas eux-mêmes dans l'immeuble mais le louent, ou en cas de secondes résidences comme par exemple les nombreux immeubles à appartements à la mer. Dans ce cas-là, il leur est difficile de se concerter afin de faire valoir leurs droits. A cause d'une connaissance médiocre dans la matière et un temps de discussion limité lors de l'assemblée générale, d'autres parvenaient à imposer leur volonté assez facilement.

Par le passé, lorsque des propriétaires demandaient au syndic une liste de tous les copropriétaires, celui-ci citait parfois l'argument de la violation de la loi sur la vie privée – bien que l'Institut professionnel des agents immobiliers s'était d'ores et déjà [prononcé en faveur de cette disposition](#).

La nouvelle législation éclaircit d'emblée la situation. Le syndic est désormais *obligé* de fournir toutes les coordonnées (uniquement l'adresse, pas le numéro de téléphone) des autres copropriétaires sur simple demande d'un copropriétaire.

Accès aux documents

Bien que la plupart des syndics se tiennent déjà à cette règle, la loi stipule désormais explicitement que *chaque copropriétaire* a le droit de consulter et de copier les documents ayant rapport avec la gestion (y compris les offres et les cahiers des charges), par exemple en préparation à l'assemblée générale.

Coûts

Pour des travaux qui s'élèvent à un montant impliquant une mise en concurrence obligatoire, sauf en cas de mesures conservatoires urgentes, le syndic devra présenter plusieurs devis ou offres. L'assemblée générale peut décider avec une majorité de trois quarts à partir de quel montant cela est d'application.

Pratique : il vaut mieux ne pas mettre la barre trop bas. Si vous avez décidé qu'à partir de 1.000 € plusieurs offres sont nécessaires, il se peut que le syndic refacture le travail supplémentaire dans son offre à l'ACP. Vous risquez aussi que finalement il n'y ait qu'un entrepreneur qui réponde à l'offre, ce qui vous mettra dos au mur.

Annuellement, le syndic devra également présenter un rapport d'évaluation à l'assemblée générale concernant les contrats en cours de livraisons fréquentes. Souvent, il s'agit d'eau, d'électricité de contrats d'entretien, de nettoyage, ... La loi ne décrit pas vraiment ce que doit contenir ce rapport d'évaluation, mais une analyse qui démontre si le prix est conforme au marché ou pas, nous semble être un minimum.

Conflits d'intérêt

Le syndic ne peut pas se confier de tâches ni en confier à ses préposés, à un parent jusqu'au 3ème degré inclus ou à son époux ou épouse, sauf si autorisation explicite de l'assemblée générale. Par extension, cela s'applique également à toutes les entreprises dont les personnes nommées ont un intérêt personnel.

La loi décrit de façon plus détaillée ce qu'on entend par 'intérêt'.

Plus de transparence lors de l'achat ou la cession d'une propriété