

Nouvelle loi sur la Copropriété - Quels changements ?

Le nouveau régime de la copropriété est entré en vigueur le 1er septembre 2010. Le législateur a entendu modifier et clarifier quelques règles. Mais finalement, qu'est ce qui change ?

Ces changements ne sont pas une option pour les copropriétés. La loi est impérative et s'impose dès lors automatiquement à toutes les copropriétés de Belgique.

	Avant le 1er septembre 2010	A partir du 1er septembre 2010
Statut	Une copropriété et donc une assemblée générale par immeuble ou groupe d'immeuble bâtis.	<ul style="list-style-type: none"> • Une copropriété et donc une assemblée générale par immeuble ou groupe d'immeuble bâtis. • Possibilité de créer une association partielle lorsqu'il existe une séparation physique en éléments distincts entre immeubles ou par éléments dans un immeuble.
Conseil de copropriété	Constitution facultative d'un conseil de gérance.	Constitution d'un conseil de copropriété composé uniquement de copropriétaires obligatoire dans toute copropriété de plus de 20 lots (hors caves, garages et parkings). Pour les copropriétés de moins de 20 lots, la création de ce Conseil est facultative et est décidée à la majorité des trois quarts.
Commissaire aux comptes	Désignation facultative d'un vérificateur aux comptes.	Désignation obligatoire d'un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.
Mandat du syndic	Durée maximale de 5 ans renouvelable.	Durée maximale de 3 ans renouvelable. Obligation d'un contrat écrit.
Obligations du syndic	<ul style="list-style-type: none"> • Convoquer l'assemblée générale (AG). • Dresser le procès-verbal de l'AG. • Faire exécuter et exécuter les décisions. • Accomplir les actes conservatoires et d'administration provisoire. • Administrer les fonds de l'association des copropriétaires (ACP). • Représenter l'ACP. • Fournir le relevé des dettes au notaire en cas de vente d'un lot dans les 15 jours de la demande. • Communiquer à toute personne occupant l'immeuble, la date de l'assemblée générale. • Transmettre à son successeur tous les documents relatifs à la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> • Convoquer l'assemblée générale (AG). • Dresser en séance le procès-verbal des décisions prises lors de l'AG. • Faire exécuter et exécuter les décisions. • Accomplir les actes conservatoires et d'administration provisoire. • Administrer les fonds de l'association des copropriétaires (ACP) avec la constitution d'un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. • Représenter l'ACP. • Fournir le relevé des dettes au notaire en cas de vente d'un lot dans les 30 jours de la demande. • Communiquer par affichage dans les parties communes, à toute personne occupant l'immeuble, la date de l'assemblée générale. • Souscrire une assurance en responsabilité. • Permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété. • Conserver le dossier ultérieur de l'immeuble. • Présenter plusieurs devis sur base d'un cahier de charges. • Soumettre à l'AG un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières. • Obtenir l'accord préalable de l'AG lorsqu'il

		<p>existe un risque de conflit d'intérêt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tenir à jour la liste et les coordonnées des copropriétaires et les communiquer à la première demande d'un copropriétaire ou d'un notaire. • Tenir une comptabilité selon un plan comptable normalisé. Une comptabilité simplifiée demeure autorisée pour les immeubles de moins de 20 lots (hors caves, garages et parkings). Préparer et présenter à l'AG un budget prévisionnel. • Présenter des statuts coordonnés dans l'année qui suit.
Obligations des copropriétaires		<p>Informez le syndic de tout changement d'adresse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informez le syndic de tout changement dans la nature des droits détenus sur le bien. • Informez le syndic de la location de son bien.
Assemblée générale (AG)	Se réunit une fois par an au jour indiqué dans les statuts ou décidé par l'AG elle-même.	Se réunit une fois par an au cours de la période de 15 jours fixée par le règlement de copropriété.
Ordre du jour	Etabli par le syndic après consultation du conseil de gérance.	Etabli par le syndic après consultation du conseil de gérance et inscription automatique de toutes les propositions de décisions adressées au syndic au plus tard 3 semaines avant le début de la période de 15 jours au cours de laquelle doit se tenir l'AG.
Convocation	A adresser aux copropriétaires conformément aux statuts.	<ul style="list-style-type: none"> • A adresser aux copropriétaires par courrier recommandé à la dernière adresse qui lui a été communiquée. • Un ordre du jour ainsi qu'un budget prévisionnel y sont joints. • Tout copropriétaire peut dispenser le syndic, par écrit, de le convoquer à l'AG par recommandé.
Droit à l'information		Mise à disposition de tout copropriétaire des documents relatifs à la gestion de la copropriété.
Procurations	Pas de limite.	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum de 3 procurations. • Possibilité de représenter plus de 3 copropriétaires si le total des voix n'excède pas 10% du total des quotités.
Tenue de l'AG		<ul style="list-style-type: none"> • Présidée par un copropriétaire désigné par l'AG. • PV des décisions rédigé par le syndic en séance et signé par le président de l'AG et les copropriétaires présents en fin de séance.
Quorum	<ul style="list-style-type: none"> • Quorum de présence. • Pendant toute la durée de l'AG au minimum 50% des copropriétaires doivent être présents ou représentés ET représenter ensemble au moins 50% des quotités. Sinon, obligation de convoquer une seconde AG. 	<ul style="list-style-type: none"> • Quorum de présence. • Au minimum 50% des copropriétaires doivent être présents ou représentés ET représenter ensemble au moins 50% des quotités au début de l'AG. Si non, obligation de convoquer une seconde AG, sauf si le total des quotités présentes ou représentées dépasse 75%.

Procès-verbal.	Rédigé par le syndic et adressé aux copropriétaires dans un délai raisonnable.	<ul style="list-style-type: none"> • Le syndic rédige le procès-verbal en séance et indique les majorités obtenues et l'identité des copropriétaires qui ont voté contre la proposition de décision et de ceux qui se sont abstenus. • PV signé par le président secrétaire et les copropriétaires encore présents. • Transmission du PV aux copropriétaires dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'AG.
Comptes		<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de suivre un plan comptable normalisé pour les copropriétés de plus de 20 lots (hors caves, parking et garages). • Obligation d'ouverture d'un compte bancaire distinct pour le fonds de réserve et le fonds de roulement. • Budget prévisionnel préparé par le syndic et voté en AG. • Désignation d'un commissaire aux comptes par l'AG chargé de vérifier l'exactitude des comptes.
Mutations	Obligation du syndic de répondre au questionnaire adressé par le notaire avant la signature de l'acte authentique dans un délai de 15 jours à compter de la demande.	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation du syndic de répondre au questionnaire adressé par le vendeur, l'agent immobilier du vendeur ou son notaire préalablement à la mise en vente du bien dans un délai de 15 jours à compter de la demande. • Obligation du syndic de répondre au questionnaire adressé par le notaire avant la signature de l'acte authentique dans un délai de 30 jours à compter de la demande. • Obligation du notaire de retenir sur le prix de vente le montant des impayés à la copropriété.