

COPROPRIÉTÉ

UN PROJET POUR RÉFORMER LA LOI

Faut-il réformer la loi sur la copropriété ?

Nous en parlons déjà le 7 décembre dans l'« Immo ». Le travail parlementaire suit son cours. Détails d'une proposition de loi.

Coincidence de calendrier : alors que nous envisagions dans le supplément Immo du 7 décembre dernier l'opportunité d'une réforme de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété, la sénatrice Clotilde Nyssens (CDH) déposait le 15 décembre 2006 une proposition de loi en ce sens.

Sont notamment visées la qualité de l'association de copropriétaire pour agir en justice, la répartition des coûts de procédures, la gestion compliquée des ensembles immobiliers et enfin la nécessité de prévoir des mécanismes de règlements alternatifs aux procédures judiciaires pour résoudre les conflits en cours.

Penchons-nous sur quelques autres points, souvent évoqués en pratique.

1. Comptabilité. Il n'existe aucune uniformité en la matière. Comme nous le suggérons, la proposition prévoit l'adoption généralisée d'une comptabilité en partie double assortie chaque année d'un bilan et d'un compte de résultats, ce qui permettra de connaître la situation active et passive et de calculer la valeur actuelle des fonds de réserve et de roulement.

2. Le choix de l'entreprise pour les travaux de quelque importance. Nous avons attiré l'attention sur ce point. La proposition prévoit une mise en concurrence généralisée de plusieurs entreprises pour la réalisation de travaux d'une certaine ampleur « *C'est un gage de bonne gestion et cela permet d'éviter les surfacturations et éventuelles collusion entre syndic et entrepre-*



neurs ».

3. Le rôle exact du conseil de gérance. Actuellement, les seules tâches qui incombent encore au conseil de gérance sont celles d'assister le syndic et d'exercer un contrôle sur sa gestion. La proposition élargit ces pouvoirs en l'investissant notamment du droit de convoquer une assemblée générale.

4. Un délai pour communiquer le procès-verbal de l'assemblée générale. Il n'existe aucun délai légalement imposé au syndic. S'il est retenu, un nouvel article imposera au syndic « *de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le compte rendu de l'assemblée générale dans les 30 jours suivant sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote par identification nominative des votants.* »

5. Le délai pour l'introduction d'une procédure en annulation d'une décision irrégulière. Actuellement de trois mois, ce délai prend cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Ce point de départ pose de nombreuses difficultés dans la pratique. La proposition prévoit de faire courir ce délai depuis que la décision a été notifiée au copropriétaire et non plus depuis le moment où il en a pris connaissance.

6. Le sort des abstentions. La doc-

trine considère majoritairement que les abstentions doivent être comptées avec les votes négatifs. La question reste toutefois controversée. Un article tranche en prévoyant que « *les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises.* »

7. Liste actualisée des copropriétaires. Les syndics éprouvent des difficultés à tenir à jour la liste des personnes en droit de participer aux assemblées générales de copropriétaires. La proposition prévoit que ces personnes devront informer le syndic en cas de changement d'adresse. Elle prévoit également, comme nous le suggérons, « *d'obliger les notaires à tenir informés les syndics en cas de mutation ou démembrement d'un lot (tant par acte conventionnel que par voie de succession).* »

7. D'autres dispositions. Impossible d'évoquer dans le détail et en quelques lignes tous ces points. Signalons simplement de nouvelles dispositions quant à la qualité pour agir en justice au nom de la copropriété, au formalisme et contenu des convocations aux assemblées générales. Et aussi ce qui concerne l'obligation d'information renforcée et préalable à tout engagement imposée au copropriétaire qui vend son bien à l'égard de tout candidat acquéreur.

INDICES ET TAUX

LE SOIR - 2112.06
Source : BNB,
UPC, FinShop

(2004 = 100)	Octobre	Novembre
Indice santé	104,32	104,58
	mai 2005	mai 2006 nov. 2006
Indice Abex	596	621 648
Indice Trevi	109,65	

(stabilisation du marché au 30.09.2006)

Les taux les plus bas

Source : Finshop

Les taux les plus bas avec conditions (assurance vie et incendie, compte à vue...)

Mensualités pour 10.000 € sur 20 ans

1-1-1, quotité 75 %	4,10 %	
Mensualité :	60,73 €	Nateus
1-1-1, quotité 100 %	4,35 %	
Mensualité :	62,01 €	Nateus
5-5-5, quotité 75 %	4,00 %	
Mensualité :	60,22 €	Argenta
5-5-5, quotité 100 %	4,15 %	
Mensualité :	60,98 €	Argenta
10-5-5, quotité 75 %	4,10 %	
Mensualité :	60,73 €	Argenta
10-5-5, quotité 100 %	4,25 %	
Mensualité :	61,49 €	Argenta
Fixe 20 ans, quotité 75 %	4,40 %	
Mensualité :	62,26 €	Argenta
Fixe 20 ans, quotité 100 %	4,55 %	
Mensualité :	63,04 €	Argenta

Calcul des loyers

Loyer de base (1) x Indice santé (2)

Indice de base (3)

- Loyer convenu dans le bail (non compris le montant des frais et des charges locatives)
- L'indice santé est celui du mois précédant l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Pour connaître les indices santé des années précédentes voir : <http://mineco.fgov.be>
- L'indice de base est l'index santé du mois précédant la conclusion du bail. Jusqu'à décembre 2005, les indices-santé avaient comme base 1996 = 100. Depuis janvier 2006, la nouvelle base 100 est celle de 2004.

www.notaire.be

Sites utiles

www.crediteam.be - www.swcs.be -
www.apcc.be - www.assuralia.be

LA SEMAINE PROCHAINE

La féé électricité veille sur votre sécurité

LE SOIR

L'IMMO

Editeur responsable
Patrick Hurbain
Rue Royale, 120, 1000 Bruxelles

Responsable du supplément
Gabrielle Lefèvre
02-225.57.09
02-225.59.14 ou 02-225.59.10 (fax)
redaction.immo@lesoir.be

Publicité et annonces
Patricia Toussaint
02-225.52.02
02-225.59.33 (fax)

PH.V.S.