



# Syndic Info



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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : QUELQUES QUESTIONS PRATIQUES

L'ABSA reçoit régulièrement des questions concernant l'assemblée générale. Celle-ci étant le point central de la vie de l'association des copropriétaires, quoi de plus normal. Nous allons donc analyser quelques cas, où nous verrons que la réponse n'est pas toujours évidente, et aussi les perspectives d'avenir.

### DÉLAI DE FORCLUSION.

Nous devons d'abord ne pas perdre de vue qu'en cas où l'assemblée générale prend une décision abusive, irrégulière ou frauduleuse, un copropriétaire peut agir auprès du juge de paix mais il doit le faire dans un délai de trois mois à partir de la date d'assemblée générale. Passé ce délai de forclusion, les décisions sont devenues définitives.

Deux commentaires à ce propos. Premièrement, « il ne suffit pas de prouver l'existence d'une irrégularité, pour que l'action en annulation (Ndlr d'une décision d'assemblée générale) aboutisse, il faut encore démontrer que cette irrégularité a porté à conséquence sur la prise de décision ou qu'elle cause préjudice à celui qui l'invoque »<sup>1</sup>. Deuxièmement et par rapport à la date de début du calcul du délai de forclusion, celle-ci est bien la date de l'assemblée générale même pour les copropriétaires absents et non représentés. Certaines propositions de modification de la loi demandent que ce délai soit calculé à partir de la date d'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale. Celui-ci devant être envoyé au maximum un mois après la tenue de l'assemblée. L'ABSA pense que cette solution augmentera les charges de la copropriété car le syndic devra prouver

la date de l'envoi du procès-verbal afin de déterminer de manière certaine la date de début pour le calcul du délai de forclusion. Un envoi recommandé sera alors nécessaire. De manière pragmatique si l'on accepte le délai de réaction d'un copropriétaire à trois mois et le délai d'envoi du procès-verbal à un mois maximum, nous proposons que le délai de forclusion soit de 4 mois mais toujours calculé par rapport à la date de l'assemblée générale.

### QUI CONVOQUE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Sans équivoque, c'est le syndic qui doit convoquer l'assemblée générale. D'une part, il s'agit d'une obligation légale (Art 577- 8 §4 1°). D'autre part, le syndic doit garantir que la convocation soit réalisée dans les formes et dans les règles. Il engage sa responsabilité.

Se pose alors la question des copropriétaires qui dispose de 20% des quotes-parts dans la copropriété et qui disposent de « l'initiative » de convoquer une assemblée générale. Cela autorise-t-il les copropriétaires à convoquer eux-mêmes l'assemblée générale, d'autant plus si le syndic omet ou refuse de la convoquer ? Bien que la jurisprudence semble divisée sur le sujet, nous pensons que seul le syndic peut convoquer l'assemblée et qu'à défaut le copropriétaire doit se tourner vers le juge comme la loi le lui autorise (Art 577-9 §3). Il s'agit sans doute d'une procédure lourde mais elle a pour but de garantir que l'assemblée générale se tienne correctement. Cette procédure a aussi pour but d'éviter la convocation de deux assemblées générales en même

Année 2009, n°19  
Juillet 2009  
Dans ce numéro:

Assemblée Générale:  
quelques questions pratiques 1

Travaux immobiliers:  
Dettes sociales et fiscales  
des entrepreneurs 3

**Le délai de  
forclusion est  
de 3 mois**

1. C. Mostin, « Le contentieux : questions choisies » in « la copropriété par appartements »  
- La Charte - 2008 - p 285

**Il existe un double quorum.**

temps par deux groupes de copropriétaires ayant chacun 20% des quotes-parts. « Comment les conflits qui vont résulter de cette double convocation vont-ils se résoudre ? Quid si l'une des assemblées vote une décision tandis que l'autre, qui se tient quelques jours ou quelques heures plus tôt ou plus tard, prend la décision contraire ? »<sup>2</sup>.

La proposition de modifications de loi confirme que le syndic doit convoquer mais propose que si celui-ci néglige de la faire, les copropriétaires demandeurs aient après un certain délai le droit de convoquer eux-mêmes.

**LE QUORUM DE PRÉSENCE**

Le quorum de présence est double, l'article 577-6 §3 al.1 stipule que sauf conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Les problèmes se posent principalement au niveau du nombre de copropriétaires. Notons que nous parlons bien ici du nombre de copropriétaires et pas du nombre de lots. Un copropriétaire pouvant être propriétaire de plusieurs lots dans la même copropriété.

Un petit calcul pratique, une copropriété est composée de 10 lots ayant chacun 100 quotes-parts des parties communes. Les 10 appartements appartiennent à 6 copropriétaires différents. Première condition donc, l'assemblée pourra se tenir si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés soit, dans notre cas, 4.

En ce qui concerne les quotes-parts de copropriété le calcul pose moins de problème. Il suffit de contrôler si les copropriétaires présents ou représentés disposent de (50% des quotes-parts), soit dans notre cas 500.

Cette double condition pose problème.

Dans certain cas de figure le double quorum n'est quasi jamais atteint lors de la première assemblée générale. Une deuxième doit alors être convoquée ce qui implique des coûts supplémentaires pour la copropriété.

Par exemple, une copropriété composée de 5 appartements ayant chacun 100 quotes-parts et d'une cinquantaine de garages ayant chacun 2 quotes-parts. Dans ce genre de configuration, les copropriétaires de garages se présentent rarement à l'assemblée. La première condition du quorum, le nombre de copropriétaires, est alors rarement atteinte. Alors que si les propriétaires des appartements sont présents la deuxième condition du quorum est atteinte.

Il est donc proposé de modifier la loi de telle sorte que si la moitié des copropriétaires ne sont pas présents ou représentés mais que plus de 75% des quotes-parts le sont, l'assemblée générale puisse se tenir.

Disparition du quorum en cours d'assemblée.

Il se peut que des copropriétaires quittent l'assemblée générale en cours de réunion. Et ce de manière temporaire ou de manière définitive. Le copropriétaire qui part peut toujours donner mandat ou indiquer son vote au moment où il quitte l'assemblée. Notons, d'une part, que certains copropriétaires peuvent quitter l'assemblée afin de manifester leurs mécontentements. Et que d'autre part, si dans de petites copropriétés le départ d'un copropriétaire ne passe pas inaperçu, cela devient plus délicat pour des copropriétés de plusieurs dizaines, voir centaines de copropriétaires. Que faire ?

Au niveau de la doctrine, nous avons d'une part la thèse qui estime que le quorum est un quorum de délibération. « Dès lors, si en cours d'assemblée, il (Ndlr le quorum) vient à disparaître, les délibérations doivent prendre fin et l'assemblée doit être clôturée, éventuellement ajournée »<sup>3</sup>.

2. E. Riquier « L'assemblée générale des copropriétaires » in « La copropriété par appartements » - La Charte - 2008 - p 32

3. E. Riquier - Op.cit., p 66



D'autre part, une autre thèse estime qu'« ajourner la séance, au motif que l'assemblée ne serait plus en nombre, et en convoquer une seconde, reviendrait à ériger l'anarchie en mode de fonctionnement de l'assemblée »<sup>4</sup>. Le fait de quitter délibérément l'assemblée afin de faire tomber le quorum pouvant

être considéré même comme un abus de droit.

Nous nous relions à cette dernière thèse. Nous constatons aussi que dans le projet de modification de la loi, il est proposé d'indiquer que le calcul du quorum doit être réalisé en début de séance. ■

4. Ph. De Page – I. De Stefani « L'assemblée générale des copropriétaires » in « La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis », UCL, 2001, p. 89

## TRAVAUX IMMOBILIERS

### DETTES SOCIALES ET FISCALES DES ENTREPRENEURS

#### NOUVELLES OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU CLIENT ET DU SYNDIC

Dans le passé, le client devait vérifier si l'entrepreneur ou autre « prestataire de services immobiliers » était valablement enregistré comme entrepreneur avant chaque paiement. Cet enregistrement n'a plus d'intérêt sauf pour permettre au client de bénéficier du taux de TVA à 6%.

En effet, suite à une condamnation par la Cour de Justice européenne, le gouvernement belge a dû modifier de fond en comble sa réglementation. La loi du 27 avril 2007 impose que, avant chaque paiement, le client vérifie sur les bases de données de l'ONSS et du SPF Finances si le prestataire est ou non en règle de paiement de ses dettes sociales et fiscales. Pour cela, le client doit aller sur le site Internet de l'O.N.S.S., à savoir:

#### WWW.SOCIALSECURITY.BE

Sur ce site, le client peut vérifier si le prestataire est ou non redevable de cotisations sociales. Pour interroger la banque de données, il faut connaître le numéro d'entreprise du prestataire (qui correspond à l'ancien numéro de TVA) et encoder les neuf derniers chiffres soit en continu, soit par groupe de trois (il ne faut pas encoder les premiers signes: BE 0). Ensuite, à partir de cette page, on peut cliquer sur un lien vers le site du SPF Finances et effectuer la vérification relative à la TVA. Si le prestataire ne doit

rien, pas de problème, mais la prudence commande d'imprimer les deux formulaires qui seront apparus à l'écran et qui serviront de preuves en cas de contrôle.

#### MONTANT DES RETENUES

Si le prestataire a des dettes envers l'O.N.S.S., le client doit effectuer une retenue à hauteur du montant des dettes<sup>1</sup> avec un plafond de 35% du prix des travaux hors TVA pour les dettes sociales et de 15% pour les dettes fiscales.

#### RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE AU CAS OÙ LES RETENUES N'ONT PAS ÉTÉ FAITES

Si le client ne fait pas les retenues, il devient débiteur solidaire des dettes sociales et fiscales du prestataire:

- Pour les dettes fiscales, cette responsabilité solidaire est limitée à 35% du prix total des travaux, non compris la TVA, concédés au prestataire principal ou au sous-traitant.
- Pour les dettes sociales, la responsabilité solidaire est limitée à 50% du prix total des travaux hors TVA.

#### AMENDES ADMINISTRATIVES

Si les retenues ne sont pas effectuées, le client doit payer le double à titre d'amende administrative. Le risque est donc d'entraîner pour le client l'obligation de payer d'abord  $35 + 50 = 85\%$  du prix des travaux au titre de la responsabilité solidaire, plus encore  $85\%$  à titre d'amende, soit un total de  $85 + 85 = 170\%$  du prix des travaux, plus les 15% restant dus à l'entreprise, plus la TVA et

**Le client est solidaire en cas de dettes sociales et fiscales de l'entrepreneur.**



1. Quand il est avisé de l'existence de dettes fiscales ou sociales, le client doit demander au prestataire de produire une attestation disant quel est le montant des dettes. Si le montant est supérieur aux plafonds ou si le prestataire ne répond pas, la retenue est limitée aux plafonds indiqués. La loi ne dit pas de quelle manière le client doit interroger le prestataire (lettre recommandée ? La prudence l'impose) ni dans quel délai le client doit interroger le prestataire ni dans quel délai celui-ci doit répondre.

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

Editeur responsable:  
S. Robert

Rédaction: Y. Van Ermen  
Michel-Alexandre Mahy  
conseiller juridique

Mise en page:  
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.

si la TVA s'élève à 21%, on aboutit à un total de  $185 + 21 = 206\%^2$ .

**CLIENTS («COMMETTANTS») VISÉS PAR CETTE LÉGISLATION**

La loi dispense de vérification et de responsabilité solidaire les personnes privées (particuliers) qui font effectuer des travaux dans des logements privés (art. 407 CIR 92). Il n'y a donc pas de dispense pour les sociétés, pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur activité commerciale, pour les travaux effectués dans des locaux ayant un usage autre que le logement privé (commerces, bureaux, bâtiments industriels, ateliers, garages, etc.), ainsi que pour les associations de copropriétaires, même si tous les lots de l'immeuble sont affectés au logement.

**ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES<sup>3</sup>**

En ce qui concerne la vérification des dettes sociales et fiscales des prestataires par les associations de copropriétaires, l'administration fiscale estime qu'il faut distinguer selon que les travaux se rapportent aux parties communes ou aux parties privatives<sup>4</sup>.

Pour les travaux aux parties communes de l'immeuble (remplacement de la chaudière, de l'ascenseur ou de la toiture, etc.) l'association des copropriétaires est le commettant au sens de l'article 400, 2° du CIR 92.

Si le prestataire (entrepreneur) a des dettes sociales ou fiscales, l'association des copropriétaires devra donc effectuer les retenues prévues par la nouvelle loi, mais l'intervention du copropriétaire dans le coût des travaux à concurrence de sa quote-part dans les parties communes n'entraîne pas l'application de la nouvelle loi. C'est au syndic qu'il appartient d'effectuer les vérifications requises

puisque c'est lui seul qui dispose des factures, qui connaît le numéro de TVA des entreprises et qui effectue les paiements.

Pour les travaux aux parties privatives, le fisc distingue trois hypothèses:

- a. le copropriétaire a contracté avec un prestataire (entrepreneur) qui lui facture directement les travaux;
- b. le copropriétaire a demandé au syndic de commander les travaux mais le prestataire (entrepreneur) a facturé le travail directement au copropriétaire;
- c. idem que b. mais le prestataire (entrepreneur) a facturé le travail au syndic qui a refacturé au copropriétaire.

Dans les hypothèses a. et b., c'est le copropriétaire qui est tenu, le cas échéant, de faire la retenue, (sauf application de la dispense prévue à l'article 407 CIR 92).

Dans l'hypothèse c., le fisc considère que, en refacturant le travail au copropriétaire, le syndic a agi comme « prestataire » de sorte que le copropriétaire doit effectuer la vérification et, le cas échéant, la retenue (sauf application de la dispense prévue à l'article 407 C.I.R. 92).

Depuis le 1 juin 2009, les entrepreneurs ont l'obligation de déclarer tous les chantiers dont le coût dépasse 25.000 EUR ; depuis cette date, le fisc peut donc vérifier systématiquement auprès du client s'il fait les vérifications nécessaires. La plus grande prudence s'impose donc. Nous recommandons de faire la vérification avant de signer un contrat et de ne pas signer avec un prestataire avant des dettes sociales ou fiscales. ■

Michel-Alexandre  
MAHY, conseiller juridique



2. La loi a toutefois prévu des plafonds et aussi la possibilité d'obtenir, dans certains cas, une réduction des pénalités.  
3. Le système général d'application de la TVA aux associations de copropriétaires suite à la loi de 1994 qui leur octroie la personnalité juridique, a fait l'objet d'une circulaire numéro 95/013 du 20.09.1995. Cette circulaire peut être consultée sur Internet (site: [www.fisconet.fgov.be](http://www.fisconet.fgov.be)).  
4. La position de l'administration résulte d'une réponse ministérielle à une question de Madame NYSENS, sénateur, du 8 août 2003. La réponse date d'avant la loi du 27 avril 2007 mais les principes restent les mêmes. Voir Bulletin des Questions et Réponses, Sénat de Belgique, bulletin 3 - 6. Le bulletin peut être consulté sur le site Internet du Sénat : [www.senate.be](http://www.senate.be).