

LA COPROPRIÉTÉ

ENREGISTREMENT DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, DU SYNDIC ET SOUSCRIPTION AUX ASSURANCES

L'association des copropriétaires (ACP) représente l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. Elle administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Le syndic est responsable de la gestion de l'ACP. Pour enregistrer ces deux entités, il est nécessaire de suivre la procédure et de fournir un certain nombre de documents.

Pour en savoir plus, découvrez la brochure "Copropriété" disponible sur le site de Homegrade.

Comment enregistrer votre copropriété ?

L'enregistrement de l'ACP à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) est rendu obligatoire par l'art. 3.86 du Code civil, livre 3, "Les biens". Cela signifie que l'ACP est reconnue comme entité juridique, elle bénéficie alors d'un numéro d'entreprise.

Cette obligation de l'enregistrement de l'ACP ne s'applique pas aux copropriétés dont l'acte de base mentionne une dérogation à la loi de la copropriété.

Bien que la plupart des ACP sont aujourd'hui enregistrées automatiquement par le notaire lors de la vente du premier lot, il est récurrent que ceci ne soit pas encore le cas pour des ACP plus anciennes. Dans ce cas, l'enregistrement doit être demandé au Bureau Sécurité Juridique.

Votre copropriété est déjà enregistrée

Vous pouvez faire cette vérification sur le site de la BCE, grâce à l'onglet Public Search.

Vous pouvez retrouver facilement l'ACP et son numéro d'entreprise associé grâce à l'adresse de l'immeuble.

Plus d'infos : kbopub.economie.fgov.be

Votre copropriété n'est pas encore enregistrée

L'enregistrement de l'ACP peut être réalisée de 3 manières différentes :

- **soit par le notaire** ayant établi l'acte de base (service payant) ;
- **soit via un guichet d'entreprises** de votre choix qui enregistre l'ACP ainsi que le syndic (service payant. Voir plus bas) ;
- **soit par le (futur) syndic** qui peut réaliser lui-même l'enregistrement auprès du Bureau Sécurité Juridique (procédure gratuite).

Démarches d'enregistrement du statut juridique de l'ACP

Le (futur) syndic peut contacter le Bureau Sécurité Juridique du SPF finance en communiquant les informations concernant la copropriété. Cette procédure est gratuite et prend de 2 à 4 semaines. Elle se fait actuellement par mail, auprès du service compétent en fonction de la commune où réside la copropriété (voir plus bas). Il vous sera demandé de présenter les documents listés ci-dessous.

Un scan de l'acte de base précisant les informations suivantes :

- le nom et l'adresse de la copropriété (par exemple : ACP Nomdelimmeuble ou ACP Nomdelarueno) ;
- le nom et l'adresse du notaire ayant établi l'acte de base ;
- la date de création de la copropriété ;
- la description du bien ;

Un scan du règlement de copropriété (optionnel).

Un scan conforme des plans liés à l'acte de base (optionnel).

L'éventuel PV d'AG constitutionnelle (mise en place de la copropriété) - non obligatoire mais recommandé selon la demande.

Pour recevoir des informations générales, le futur syndic peut envoyer un mail (voir ci-dessous) ou appeler le Call Center du Service Public Fédéral (SPF) Finances au 0257/25757.

Contacts du bureau Sécurité juridique compétent pour la commune où réside la copropriété

Bureau Bruxelles 1 : rzsj.bureau.bruxelles1@minfin.fed.be

1000 Bruxelles (sauf zone canal*), 1040 Etterbeek, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Bureau Bruxelles 2 : rzsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be

1070 Anderlecht, 1190 Forest, 1060 Saint-Gilles, 1170 Watermael-Boitsfort, 1180 Uccle

Bureau Bruxelles 3 : rzsj.bureau.bruxelles3@minfin.fed.be

1020 Laeken(*), 1030 Schaerbeek, 1081 Koekelberg, 1082 Berchem-Sainte-Agathe, 1083 Ganshoren, 1090 Jette, 1120 Neder-Over-Heembeek, 1130 Haren (*), 1140 Evere

Bureau Bruxelles 5 : rzsj.bureau.bruxelles5@minfin.fed.be

1050 Ixelles, 1080 Molenbeek-St-J, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, 1160 Auderghem, 1200 Woluwe-Saint-

(*) Vérifiez le bureau Sécurité juridique duquel votre bien dépend, selon le nom de la rue, via l'application Annucomp sur le site du SPF Finances dans l'onglet « enregistrement des actes » : eservices.minfin.fgov.be

Comment enregistrer le syndic ?

Le rôle d'un syndic est de représenter l'ACP et de centraliser la communication au sein de l'ACP. La désignation d'un syndic (professionnel ou non) est rendue obligatoire par l'art. 3.89 du Code civil, et ce pour toute copropriété (comprenant au moins 2 copropriétaires de lots distincts).

Depuis le 1^{er} avril 2017, le mandat du syndic doit obligatoirement être inscrit à la BCE via le guichet d'entreprises agréés de son choix.

Cette obligation émane de l'Arrêté Royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la BCE. Elle ne s'applique pas aux copropriétés dont l'acte de base mentionne une dérogation à cet article.

Étape 1 : Désigner un syndic au sein de l'ACP lors d'une assemblée générale (AG)

Si l'ACP n'a pas encore désigné de syndic, il y a lieu de prévoir une AG de copropriété afin d'en désigner un.

Dans les petites copropriétés, il s'agit souvent d'un des copropriétaires se portant volontaire pour une période déterminée et renouvelable.

La candidature peut être acceptée si elle est obtenue suite à un vote à la majorité des voix.

- **Condition pour effectuer un vote** : quorum des présences en AG de minimum 51% des copropriétaires dont les quotités représentent ensemble minimum 51% des millièmes.
- **Condition de validation d'une décision par un vote** : minimum 51% des voix des représentants présents en faveur de la décision.

À l'issue de l'AG, il y a lieu de notifier l'acte de désignation dans un procès-verbal (PV) reprenant le détail des décisions prises :

- le nom et le numéro d'entreprise de l'association des copropriétaires ;
- la date de la désignation du syndic ;
- les personnes présentes et le quorum, le nombre et le résultat du vote ;
- le nom du nouveau syndic, son prénom et ses coordonnées ;
- le numéro de registre national du syndic (si personne physique) ;
- la date du début de mission du nouveau syndic ;
- le lieu où peuvent être consultés le règlement d'ordre intérieur et le registre contenant les décisions de l'AG ;
- le choix du guichet d'entreprises pour l'enregistrement du mandat (optionnel).

Étape 2 : Enregistrer le mandat du nouveau syndic

L'inscription du mandat du nouveau syndic doit se faire auprès d'un des guichets d'entreprises agréés de votre choix.

Plus d'infos : economie-emploi.brussels

Cette démarche doit se faire au plus tôt, en fonction de la date de la désignation du nouveau syndic (en AG). La procédure coûte actuellement 109 € et prend environ 2 semaines. Elle doit être renouvelée lors du changement de syndic. En fonction du guichet d'entreprises choisi, les démarches peuvent se faire par email, en ligne ou au guichet physique.

La demande doit mentionner :

- le nom et le numéro d'entreprise de l'association des copropriétaires ;
- le nom et les coordonnées complètes du nouveau syndic ;
- le numéro de registre national du syndic (personne physique).
- Le PV d'AG mentionnant la nomination du syndic.

Souscrire aux assurances

Assurance obligatoire

Depuis le 01/09/2010, la loi impose à **tout syndic (bénévole et professionnel)** de couvrir sa responsabilité concernant l'exercice de sa mission en souscrivant une assurance responsabilité civile (RC syndic).

Si le syndic est non professionnel et donc bénévole, les frais de cette assurance sont assumés par l'ACP.

Si le syndic est professionnel, il doit également être inscrit auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI). À ce titre, il est soumis à la déontologie de l'Institut et est tenu d'assurer sa responsabilité civile professionnelle.

Plus d'infos sur les biens et modifications de la propriété : ejustice.just.fgov.be

Plus d'infos sur la loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion : ejustice.just.fgov.be

Assurances vivement conseillées à souscrire par la copropriété

La loi n'aborde pas la question des assurances à souscrire par la copropriété. Or les conséquences dommageables de certains sinistres tant au niveau des bâtiments que de la responsabilité de l'association des copropriétaires peuvent être très importantes. Il est dès lors vivement recommandé de souscrire certaines polices :

- la police dite « globale » ou « habitation », également appelée assurance incendie ;
- l'assurance couvrant la responsabilité du personnel salarié, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.

Plus d'infos : justice.belgium.be et snpc-nems.be

Besoin d'aide ? Homegrade vous accompagne et vous conseille gratuitement avec ou sans rendez-vous.