

## Communiqué Federia

### **Refus du Ministre Geens de reporter les assemblées générales de copropriétés**

#### **Dans le contexte actuel de la recrudescence du Coronavirus, les syndics et leurs copropriétaires s'inquiètent quant au maintien de la position du Ministre Geens.**

Federia et la CIB Vlaanderen ont présenté à plusieurs reprises une solution raisonnable qui est de reporter les assemblées générales à 2021. Mais une fois de plus, le Ministre Geens a rejeté cette proposition. Federia et la CIB Vlaanderen considèrent que la position du Ministre est totalement incompréhensible au vu de l'évolution de la crise liée au Coronavirus.

Tant les syndics que les copropriétaires respectent les mesures imposées par le Conseil National de Sécurité et limitent donc au maximum les contacts. Par ailleurs, une partie non négligeable des propriétaires en copropriétés fait partie de la population à risque. De plus, les syndics rencontrent de réelles difficultés pour trouver des lieux appropriés pour la tenue de leurs assemblées générales.

La Belgique compte plus de 200 000 immeubles d'habitation, contenant environ un million et demi d'appartements. Une assemblée générale annuelle doit être tenue dans tous ces bâtiments. De cette manière, les copropriétaires peuvent prendre ensemble des décisions importantes telles que la rénovation, les travaux de façade, la comptabilité, ... Le moment où cette réunion doit avoir lieu est fixé à l'avance : chaque année, elle a lieu pendant la période de 15 jours prévue dans le règlement intérieur. Une assemblée générale est avant tout un lieu d'échanges et de débats entre tous les propriétaires d'une même copropriété. Le nombre de copropriétaires présents à une assemblée générale peut être de 5 ou 10, mais dans la plupart des cas, cela peut être de 30, 50 ou même plus de 100.

Au printemps, le Ministre de la Justice compétent, Koen Geens, a pu prendre certaines mesures : les assemblées générales pouvaient être reportées au 30 juin 2020 et devaient être rattrapées dans les cinq mois. Lors du confinement, cela a apporté une solution pratique face aux mesures imposées.

Par la suite, il n'y a malheureusement pas eu de solution structurelle, malgré les insistantes répétées. Par conséquent, les réunions reportées doivent maintenant être toutes rattrapées pendant cette période de recrudescence.

Les associations de défense des intérêts des syndics professionnels (Federia et CIB Vlaanderen) ont de nouveau tiré la sonnette d'alarme ces derniers jours. Faut-il s'étonner que les copropriétaires et les syndics concernés ne trouvent pas toujours appropriés de s'asseoir ensemble dans une même pièce pendant cette période de recrudescence pour échanger et débattre ? Nous ne comprenons trop bien que les copropriétaires et les syndics ne veulent plus tenir de réunions. N'écoutent-ils pas simplement les conseils des virologues ?

Nous ne devons pas oublier que toute assemblée générale, même dans un bâtiment plus petit, ne peut avoir lieu que si les règles strictes du protocole du secteur immobilier sont respectées (dont le port du masque buccal, le respect de la distanciation sociale et sans bouger pendant la réunion, l'hygiène des mains, ... *pages 21 et 22 du guide sectoriel*). Le règlement des assemblées générales est très strict et garantit la sécurité de tous.

L'organisation d'assemblées générales est également presque devenue impossible avec le contexte inédit lié au Coronavirus. Trouver des lieux adaptés est devenu une tâche impossible.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que Federia et la CIB Vlaanderen ont à nouveau insisté auprès du Ministre Geens pour trouver une solution. Sa réaction a frappé fort le secteur et les copropriétaires. Après tout, le ministre n'est pas prêt à prendre des mesures. Il est d'avis que les assemblées générales devraient se poursuivre. Le ministre ne tolère aucun report. La solution la plus raisonnable - étant pourtant celle de reporter une fois les assemblées générales jusqu'en 2021 - est rejetée. Ce qui est totalement incompréhensible.

Nous ne pouvons pas approuver l'idée qu'aucun report des assemblées générales n'est possible. Cela est tout simplement incompréhensible pour les syndicats et les copropriétaires.

C'est pourquoi nous sommes aujourd'hui obligés de faire pression pour obtenir une véritable solution par le biais de la presse, afin que les copropriétaires et les syndicats puissent supporter cette recrudescence liée à la crise du Coronavirus. Elle doit au moins consister en :

- La possibilité de reporter l'assemblée générale à la même période de 15 jours en 2021, sauf si une décision urgente est nécessaire ou si un ou plusieurs copropriétaires, possédant au moins un cinquième des parts, demandent qu'une assemblée soit organisée.
- Une réduction temporaire de l'exigence d'unanimité pour les décisions écrites à une majorité des 4/5e au moins jusqu'au 31 décembre 2020, compte tenu du fait que ces décisions peuvent également faire l'objet d'une procédure devant le juge de paix exactement de la même manière qu'une réunion physique.

Pour de plus amples informations ou pour toute demande d'interview :

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 0474 476 580 – [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)

### **A propos de Federia**

En 2015, les principaux acteurs du secteur, à savoir l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens créée en 1993), Federimmo (créée en 1954) et Réflexions Immobilières (créée en 1999) se sont regroupés pour créer FEDERIA. Federia, c'est l'unique Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.

Elle fournit une large gamme de prestations pour développer l'éthique, la compétence et le professionnalisme de ses membres dans le but d'accompagner et de sécuriser les projets immobiliers de ceux qui lui font confiance.

Federia a également pour vocation de défendre tel un « syndicat », les intérêts des agents immobiliers, tant courtiers que syndicats et régisseurs de biens, auprès des pouvoirs publics et instances diverses.

Pour ce faire, Federia veille à la protection de la profession d'agent immobilier et entretient avec l'IPI une relation très étroite, servant de véritable « courroie de transmission ».

Elle regroupe tous les agents immobiliers, stagiaires et employés d'agences immobilières, francophones et germanophones pour

faire remonter l'information, les besoins des acteurs et les réalités du terrain vers le national.