



# Syndic Info



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

## L'Assemblée Générale (1)

L'assemblée générale est l'organe essentiel de la copropriété, "le sort d'un édifice peut dépendre du bon fonctionnement de l'assemblée générale, l'inaction de cette dernière pouvant avoir pour conséquence le délabrement de cet édifice" (*Aeby, op. cit., p. 385*).

Vu l'importance de celle-ci, nous y consacrerons plusieurs articles dans les "Syndic Info" à venir afin que vous sachiez vous y préparer et y participer en connaissance de cause. Les articles que nous consacrerons à ce sujet sont tirés du "Guide pratique de l'agent immobilier" (Editions KLUWER, 2004) écrit par Maître Wahl et Monsieur Serge Winnykamien, président de l'ABSAB.

Nous abordons aujourd'hui la préparation de l'Assemblée Générale.

Il convient de prendre conscience de ce que l'assemblée générale est bien souvent le seul moment de l'exercice au cours duquel nombre de propriétaires verront le syndic. Il importe dès lors que celui-ci fasse un rapport exhaustif de l'exercice de son mandat.

En outre, en professionnel proactif, il est opportun de formuler à cette occasion des propositions de travaux de conservation ou de restauration nécessaires en soumettant les budgets propres à les réaliser.

C'est à l'occasion de l'assemblée générale que le mandataire légal de la copropriété fera rapport sur les contentieux, les sinistres assurés, de même que l'état d'avancement des travaux décidés lors de l'assemblée générale antérieure jus-

tifiant les éventuelles différences entre le budget approuvé et les dépenses exposées.

### Fixation de la date et de l'ordre du jour de l'assemblée

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire (*Cass. Franç., 9 juin 1993, rep. not. Defrenois, 1996, p. 419*).

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

L'assemblée générale annuelle se tient à la date et à l'endroit indiqués dans les convocations et à défaut d'indication d'endroit, au siège de l'association des copropriétaires.

### Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédés par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations

Année 2005, n° 3  
Juin 2005

### Dans ce numéro:

L'Assemblée Générale	1
Questions/réponses	3
La relation avec le conseil de gérance	4

**"L'assemblée générale est l'organe essentiel de la copropriété."**

**“Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales.”**

de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales mais il n'aura qu'une voix consultative.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat soit inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable et ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert technique ou juridique.

Vis-à-vis des locataires et occupants, lesquels ont droit de faire valoir avis ou suggestion, il est nécessaire de prévoir de manière systématique un point réservé à cet égard.

Il importe, en conséquence, pour permettre aux locataires et occupants qu'ils soient avisés de la date de l'assemblée générale, de prévoir un mode d'information aisé et permanent. La solution de faire apparaître l'information sur l'avis inaltérable communiquant les coordonnées du syndic paraît licite.

### **Convocation**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/5ème des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Si une première assemblée n'est pas en



nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera s'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée, le délai d'expédition étant prévu au règlement de copropriété,

généralement de 10 à 15 jours francs – le jour d'expédition et le jour de la réunion ne sont pas pris en considération pour le calcul du nombre de jours.

La responsabilité du syndic peut être mise en cause en cas de violation des règles qui fixent les délais de convocation. ■

## Questions / Réponses

**Quel est le barème des honoraires du syndic et pouvez-vous m'informer sur circulaire TVA 13/1995 du 20/09/95 ?**

*Il importe que la fixation des honoraires soit établie de manière précise et ne puisse pas faire l'objet d'interprétation équivoque.*

*Dès 1996, les autorités déontologiques de l'IPI avaient mis au point des barèmes minimum recommandés qui variaient en fonction du nombre de lots que comportaient les copropriétés, pour les prestations usuelles ou ordinaires. De même, une tarification des prestations complémentaires ou extraordinaires existait, chaque prestation telle la réponse au notaire en cas de mutation, l'organisation de l'assemblée générale extraordinaire, etc...*

*Les barèmes ou tarifications des prestations ont été supprimés car portant atteinte au principe de la libre concurrence. En effet, aux termes de l'article 85 du Traité de Rome, la libre concurrence est de règle, les ententes et toutes formes de corporatisme étant proscrites. Dès lors, aucune obligation tarifaire ne peut émaner d'une organisation professionnelle. En application de ce principe, la commission européenne, en son rapport sur la concurrence dans le secteur des professions libérales du 9 février 2004, estime que même le recours à des barèmes recommandés pouvait constituer une infraction.*

*En conséquence, le syndic déterminera librement le montant de sa rémunération en veillant au respect des règles*

*déontologiques qui lui sont applicables. Aux termes du code de déontologie, "les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité ainsi que l'exercice indépendant de la profession. Pour déterminer ses honoraires, l'agent immobilier doit tenir compte de la complexité de la mission, de ses compétences particulières et des frais généraux inhérents à son activité. Les honoraires anormalement élevés ou bas sans justification objective et sans accord écrit préalable sont contraires à la dignité de la profession».*

*L'absence d'indication de tarif étant récente, à ce jour, il est malaisé de se référer déjà à des usages régionaux. Cependant, se fondant sur les coûts réels des prestations, lesquels peuvent, sur un nombre suffisamment important d'immeubles gérés, être définis, une conclusion objective peut permettre d'approcher le coût de gestion d'un lot ou d'une copropriété moyenne.*

### **Application de la TVA :**

*Si jusqu'au 31 juillet 1995, le syndic était assujéti à la TVA, en sa qualité de mandataire indépendant, la circulaire de l'administration de la TVA numéro 13 du 20 septembre 1995 a estimé que de manière globale, le syndic était organe de l'association, et qu'à sa titre, il n'était plus censé agir en qualité d'indépendant et donc que ses prestations n'étaient plus sujettes à l'application de la TVA.*

*Ainsi, aux termes et en application de la circulaire précitée, les personnes physi-*

**“Les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité ainsi que l'exercice indépendant de la profession.”**





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

Editeur responsable:  
S. Winnykamien

Rédaction: Y. Van Ermen  
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier et  
J-M Van Laeys

**Pour nous contacter:**

Par courrier:  
ABSA  
chaussée de Roodebeek 521  
1200 Bruxelles

Par Email : info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter  
votre syndic pour plus de  
renseignements sur notre asbl.

**“La mission légale du conseil de gérance consiste à assister le syndic et à contrôler sa gestion”**

*ques assumant la fonction de syndic ne sont plus assujetties à la TVA, pour ce qui concerne les tâches légales prévues par la loi du 30 juin 1994. Par contre, en ce qui concerne les personnes morales exerçant l'activité de syndic, celles-ci disposent de la faculté d'appliquer la TVA ou d'en refuser l'application.*

*Tel que vous le constaterez, en application des principes libéraux prônés par l'U.E., la liberté est donnée aux professionnels pour fixer ses honoraires, sous réserve du respect du code de déontologie ; quant à l'application ou non de la TVA, elle est laissée à l'approche de l'opportunité qu'en font les parties. ■*

## La relation avec le conseil de gérance

Aux termes de loi de 1994 relative à la copropriété, la raison d'être du conseil de gérance, s'il est prévu dans le règlement de copropriété, consiste à assister le syndic et à contrôler sa gestion.

S'il est prévu un conseil de gérance, les membres de celui-ci sont nommés par l'assemblée générale statuant à la majorité ordinaire ou absolue suivant le mode précisé au règlement de copropriété.

Au cas où le conseil n'est pas prévu aux statuts de la copropriété, il pourra néanmoins être installé, moyennant la décision prise aux 3/4 des voix de l'assemblée générale, laquelle définira son mode de fonctionnement, le mode de nomination de ses membres et la durée des mandats de ceux-ci (1).

Outre la mission légale de cet organe qui est celle d'assurer le contact entre l'assemblée et le syndic (assistance et contrôle), l'assemblée peut, de manière expresse confier d'autres missions ou pouvoirs, notamment dans le cadre de l'administration des fonds de la copropriété (2).

Nous faisons nôtre l'approche du notaire Marcelis (3) considérant que la vigilance du conseil de gérance doit s'exercer spécialement par l'assistance à fournir au syndic quant à l'équilibre nécessaire de la trésorerie et à l'adéquation des dépenses récurrentes par rapport au budget voté.

En tout état de cause, le conseil de gérance reste un organe d'assistance et de contrôle ne pouvant se substituer au syndic. Ses membres ont une responsabilité personnelle de mandataire à titre gratuit.

Compte tenu de ce qui précède, il nous paraît important, et la pratique de la copropriété et des conseils de gérance le confirme, d'engager le syndic à tenter une gestion en parfaite intelligence avec le conseil de gérance.

Ainsi, il est opportun de faire rapport aux délégués de l'assemblée générale (les membres du conseil de gérance) des travaux urgents et nécessaires à exécuter dans le cadre des pouvoirs du syndic, afin d'éviter à ce dernier d'engager sa responsabilité sans avis des responsables des copropriétaires.

De même, à l'occasion de la convocation d'une assemblée générale, le projet d'ordre du jour doit idéalement être soumis au conseil de gérance afin que ceux qui par définition “vivent” l'immeuble, puissent le cas échéant compléter l'ordre du jour.

Sur le plan pratique, il appartiendra donc au syndic de convoquer le conseil de gérance aussi souvent que nécessaire, dans les limites prévues à son contrat, tout en veillant d'établir un procès-verbal des réunions. ■

(1) Art. 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, c)

(2) L.Ph. Marcelis, *Copropriété*, Kluwer Editorial, p. 174

(3) Ibidem

