



Syndic Info



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

DE LA NÉCESSITÉ DE SIGNER UN NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC AVEC LES ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES.

Il y a des évidences qui ne se perçoivent pas naturellement.

Ainsi, il est à parier qu'à la lecture du deuxième alinéa du paragraphe 1er de l'article 577-8, lequel dispose que « les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit », nombre d'intervenants considéreront qu'il conviendra d'établir un avenant qui adapte la convention écrite existante.

Au niveau de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens (ABSA asbl), nous recommandons à nos membres de soumettre au Conseil de Copropriété et à l'approbation de l'Assemblée ordinaire, la nouvelle mouture du contrat, ainsi que la grille tarifaire des prestations complémentaires non couvertes par les honoraires et les frais de bureaux forfaitaires.

En effet, en vue d'éviter toutes équivoques et faciliter la compréhension de la convention, il est recommandé de séparer le contrat en deux parties qui, ensemble, constitueront la convention.

La première, dénommée conditions particulières, détaillera les éléments spécifiques du bien dont le syndic a la gestion, la deuxième, intitulée conditions générales, reprendra en détail les prestations et services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre le syndic professionnel.

Elle décrira également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il sera fait état du droit applicable et désignera les cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

La raison de ces chambardements est relativement simple.

Après les deux étapes antérieures, la loi du 8 juillet 1924, qui organisait un premier régime juridique des immeubles et la loi du 30 juin 1994, qui tentait d'élaborer des solutions propres à lever les approximations que la pratique avait suscitées en ce qui concerne la gestion et l'administration de l'association des copropriétaires, la loi du 2 juin 2010 était indispensable.

On peut considérer que ce dernier opus législatif répond au titre qu'il lui fut attribué, soit « loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et accroître la transparence de leur gestion. » C'est ainsi, qu'à effet du 1er septembre 2010, le syndic se devra d'être attentif à assurer nombre de nouveaux devoirs, lesquels devront être décrits et intégrés dans le nouveau contrat écrit, avec indication chiffrée de l'incidence financière éventuelle de ceux-ci.

Il en va de la sécurité juridique des actes posés par le syndic, en sa qualité de représentant légal de la copropriété ; celle-ci est hautement souhaitable pour les parties, à savoir l'association des copropriétaires et le syndic, spécialement dans les matières qui suivent :

- respect de la quinzaine, annuellement prévue, pour l'organisation de l'assemblée ordinaire ;
- respect de l'obligation de faire désigner annuellement un commissaire aux comptes ;
- respect de la mise en œuvre des « associations partielles » - plus de 20 lots ;
- respect de l'obligation de requérir le numéro d'entreprise, si la copropriété n'en possède pas ;
- respect des affichages légaux et de ceux d'annonces des assemblées, au bénéfice

Année 2010, n° 24
Septembre 2010
Dans ce numéro:

De la nécessité de signer un nouveau contrat de syndic avec les associations de copropriétaires. 1

L'assemblée Générale en douze points 3

- des résidents qui n'ont pas le droit de vote ;
 - respect de l'obligation de faire apparaître le numéro d'entreprise des copropriétés sur tous les documents ;
 - respect de l'obligation de rédiger et faire signer le procès-verbal des assemblées, en séance ;
 - obligation d'admettre la prise de copies des documents de gestion par le Conseil de Copropriété, dans le cadre de la mission de contrôle, par ses membres, de la bonne exécution, par le syndic, de ses missions ;
 - respect du devoir d'assistance, au Conseil de copropriété, dans le cadre de l'élaboration de son rapport semestriel et procéder à la diffusion de celui-ci ;
 - respect de la mise en concurrence des fournisseurs, pour des travaux qui atteignent un seuil défini ;
 - respect de l'obligation de faire ratifier les décisions des assemblées des associations partielles ;
 - respect de l'obligation de conserver, mettre à jour et présenter au notaire les « dossier d'interventions ultérieures » ;
 - respect de l'obligation, lors de l'assemblée ordinaire de faire rapport d'évaluation des contrats ;
 - respect de l'obligation de préparer et présenter, à l'intention de l'assemblée ordinaire, les budgets courants et extraordinaires ;
 - respect de l'obligation de faire ratifier, par l'assemblée ordinaire, l'ouverture de dossiers contentieux de récupération des charges ou provisions – information quant aux suites des actions en justice ;
 - respect de l'obligation d'établir le procès-verbal des décisions, relevant de la compétence de l'assemblée générale, prises par les copropriétaires à l'unanimité et par écrit ;
 - respect de l'obligation de permettre aux copropriétaires, l'accès aux documents et informations à caractère non privés ;
 - respect de l'obligation de contrôle de la mise en œuvre des cahiers des charges, en vue de travaux ;
 - respect de l'obligation de tenir une comptabilité en partie double pour les copropriétés de plus de vingt lots ;
 - respect de l'obligation de donner suite aux demandes de renseignements, dans le cadre de la « perspective de cession » ou de la « cession » du droit de propriété, dans les délais prévus ;
 - respect des délais d'expédition des saisies-arrests en cas d'arriérés, lors d'une mutation ;
 - organisation et gestion des modes différents de convocations aux assemblées générales ;
 - organisation et gestion des traductions ;
 - respect de l'obligation de mettre en conformité avec la loi, les dispositions du règlement de copropriété et celles du règlement d'ordre intérieur et de soumettre celles-ci, ainsi que l'acte de base existant, à l'approbation d'une assemblée générale, avant le 31 août 2011.
- Pour réussir à atteindre la transparence, au niveau du syndic et une meilleure circulation de l'information entre les organes de l'association et les copropriétaires, il est indispensable que l'application de la nouvelle loi soit vécue, dans le même esprit, par tous les membres de l'association des copropriétaires et par son syndic.
- En outre, comme on peut le constater, l'exécution de plusieurs des tâches listées ci-dessus sont délicates, justifiant, dans le chef du syndic et de ses collaborateurs une attention particulière et soutenue et le cas échéant des formations complémentaires.
- Le renforcement de l'implication des copropriétaires, au sein de l'association, en développant leur participation dans l'inscription des points à l'ordre du jour de l'assemblée ordinaire ; l'application stricte des nouvelles règles démocratiques qui organisent la désignation de mandataires ; la modernisation de la copropriété, par la création d'associations partielles ; le respect des nouvelles et meilleures définitions des différentes missions dévolues ; tous ces objectifs sont à portée de mains, si les membres des organes de gestion et de contrôle veillent à respecter la lettre et l'esprit de la loi du 2 juin 2010. ■



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN DOUZE POINTS

Voici en résumé les points principaux par rapport l'organisation et à la tenue de l'assemblée générale. Notons d'une part que la loi étant impérative, elle s'applique à toutes les copropriétés et qu'il ne faut plus tenir compte des exceptions reprises dans les règlements généraux de copropriété à part celle qui concerne le délai de convocation. D'autre part que l'assemblée générale doit se tenir une fois par an au minimum et dans une période de quinze jours définie dans le règlement général de copropriété.

1. QUI CONVOQUE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

C'est le syndic qui convoque. Sur base des statuts, en cas de nécessité, à la demande d'un juge ou à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires disposant de plus de 20% des quotes-parts de copropriété. Notons dans ce dernier cas que le syndic doit convoquer l'assemblée dans les 30 jours de la demande. Faute de quoi, un des copropriétaires demandeurs pourra convoquer lui-même l'assemblée générale.

2. QUI ÉTABLIT L'ORDRE DU JOUR ?

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque, c'est à dire le syndic. Il doit mettre à l'ordre du jour tous les points qui sont demandés par un copropriétaire, le conseil de copropriété ou une association partielle. Les points doivent lui parvenir 3 semaines avant le début de la période de 15 jours où doit se tenir l'assemblée générale. En cas de demande tardive, le point sera reporté à l'assemblée suivante.

3. DÉLAI DE CONVOCATION ?

Sauf cas d'urgence, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée général sauf, et c'est ici qu'une nouvelle exception est introduite, si le règlement général de copropriété prévoit un délai plus long.

4. COMMENT CONVOQUER ?

La convocation doit être envoyée par lettre recommandée à la poste sauf si le copropriétaire a expressément signalé au syn-

dic par écrit qu'il acceptait un autre mode de convocation (courrier simple, mail, ...). L'assemblée ne peut pas décider que l'envoi des convocations doit être réalisé par courrier simple, par exemple. Chaque copropriétaire doit faire connaître au syndic son choix.

5. QUELLE FORME DOIT AVOIR LA PROCURATION ?

Elle doit désigner nommément le mandataire. Il est donc hors de question pour le syndic d'accepter une procuration en blanc. Nous conseillons au copropriétaire qui donne sa procuration, le mandant, de nommer un deuxième mandataire en cas où le premier mandataire est absent ou dans l'incapacité d'accepter la procuration. Le mandant a la possibilité de donner ses instructions éventuelles de vote aux deux mandataires. Une procuration avec pouvoir de substitution est elle à proscrire.

Hormis une procuration notariée, elle ne concerne qu'une assemblée. Elle peut être général ou spéciale, c'est dire avec des instructions de vote.

6. COMBIEN DE PROCURATION UN COPROPRIÉTAIRE PEUT ACCEPTER ?

Il peut en accepter trois sans aucun problème et sans être limité au niveau des quotes-parts. Pour pouvoir accepter plus de trois procurations, il ne peut disposer de plus de 10% des quotes-parts totales de la copropriété y compris les siennes. Rappelons aussi que le syndic ne peut pas recevoir de procuration.

7. QUEL EST LE QUORUM DE PRÉSENCE POUR COMMENCER L'ASSEMBLÉE ?

Comme précédemment, il faut plus de la moitié des copropriétaires présents ou représentés et au moins la moitié des quotes-parts. Dans un immeuble de 10 copropriétaires et de 1000 millièmes, il faut donc 6 copropriétaires et 500 quotes-parts pour pouvoir tenir l'assemblée générale. La nouvelle législation autorise aussi l'assem-



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

Editeur responsable:
S. Robert

Rédaction: Y. Van Ermen
Serge Winnykamien

Mise en page: Henry Brousmiche
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.

blée générale de se tenir si les copropriétaires présents ou représentés disposent de plus des $\frac{3}{4}$ des quotes-parts. Soit dans notre exemple 751 quotes-parts.

Le quorum est contrôlé en début d'assemblée générale. Si des copropriétaires viennent à quitter celle-ci, elle ne sera pas arrêtée pour autant.

8. QUI PRÉSIDE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

C'est un copropriétaire qui doit présider l'assemblée générale. Outre le fait de diriger l'assemblée, la Loi lui donne deux missions précises. La première est la signature du procès-verbal de l'assemblée générale. La deuxième est de réceptionner le dossier de gestion en cas de fin de mandat du syndic sans que son successeur ne soit nommé.

9. QUELLES SONT LES LIMITATIONS DU DROIT DE VOTE ?

Elle sont au nombre de deux. Premièrement, nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées. Deuxièmement, nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

10. COMMENT RÉALISER LE CALCUL DES MAJORITÉS ?

Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentées au moment du vote et pouvant s'exprimer (voir point 9). Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.

Dans notre exemple où au départ de l'assemblée tous les copropriétaires sont présents, si au moment d'un vote 100 voix (1 voix = 1 quotes-parts) quittent l'assemblée et 100 voix s'abstiennent, le calcul de la majorité se fera sur 800 voix.

11. QUELLES SONT LES MAJORITÉS OBTENIR ?

La majorité minimum atteindre est la majorité absolue soit 50% + 1 voix.

Doivent être votés à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix les travaux dans les parties communes, les modifications aux statuts en ce qui concerne l'usage et l'administration des

parties communes, la création d'un conseil de copropriété et les missions qu'il peut recevoir, le montant à partir duquel le syndic doit demander une pluralité de devis et la réalisation de travaux par la copropriété dans les parties privatives.

Doivent être votés à la majorité des $\frac{4}{5}$ des voix les autres modifications aux statuts, en ce compris les modalités de la répartition des charges de copropriété, la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, la reconstruction en cas de destruction partielle, l'acquisition ou disposition de biens immobiliers communs et les constitutions d'associations partielles avec ou sans personnalité juridique.

Doit être voté à l'unanimité, c'est à dire par tout les copropriétaires, la modification des quotes-parts et la reconstruction totale de l'immeuble. Si la modification des quotes-parts découle de travaux, d'actes d'acquisition, d'actes de disposition ou lors de la constitution d'associations partielles alors elle peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

12. COMMENT DOIT ÊTRE RÉDIGÉ LE PROCÈS-VERBAL ?

Le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale est rédigé en séance par le syndic. Notons qu'il doit reprendre uniquement les décisions et non les débats qui ont permis d'aboutir à celles-ci. Il contient pour chaque vote l'indication des majorités obtenues et les noms des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus. Ce qui rend impossible en copropriété le vote secret. Il est signé en fin d'assemblée, après lecture, par le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents.

Enfin, la Loi permet de prendre des décisions sans tenir d'assemblée. Pour ce faire la décision doit être prise à l'unanimité, par écrit et elle ne doit pas être passée par un acte authentique. Cette procédure sera certainement très intéressante dans les petites copropriétés. ■

