

**Association des copropriétaires de la résidence « PARC SAINTE ANNE »  
ayant son siège social à 1160 Bruxelles, Rue du Vieux Moulin et Rue du Villageois  
Ent. n° 0.597.966.693**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SEING PRIVE (Article 577 – 4 § 2)

Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du **3 mars 2021**

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques de plus petite taille* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

### Préalable

*Article 577 - 10 § 2 – Alinéa 1<sup>er</sup> : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

*Sous-section VI – Du caractère impératif Article 577 – 14 : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.*

*Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.*

### A) OBLIGATIONS LEGALES

*Article 577 - 4 § 2 - 1° - 2° - 3° : Le présent règlement d'ordre intérieur contient au moins :*

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1°,c) ;*
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

*Article 577 - 8 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

*Article 577 - 8 § 4 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.*

*Article 577 - 8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.*

Par analogie, le conseil de copropriété étant aussi un organe de la copropriété, le présent règlement d'ordre intérieur détermine également la composition et les modalités de fonctionnement de ce conseil.

**Association des copropriétaires de la résidence « PARC SAINTE ANNE »**  
**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**TABLE DES MATIERES**

<b>A. OBLIGATIONS LEGALES.....</b>	<b>3</b>
<b>A.1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.....</b>	<b>3</b>
A.1.1. Pouvoirs .....	3
A.1.2. Composition - Assistance - Indivision.....	3
A.1.3. Procurations – Restrictions .....	3
A.1.4. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....	4
A.1.5. Convocations .....	4
A.1.6. Ordre du jour .....	5
A.1.7. Constitution de l'assemblée.....	5
A.1.8. Présidence - Secrétaire – Première présidence - Feuille de présences.....	5
A.1.9. Délibérations.....	5
<b>A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC .....</b>	<b>8</b>
A.2.1. Nomination .....	8
A.2.2. Contrat écrit.....	8
A.2.3. Durée du mandat.....	8
A.2.4. Engagement du syndic .....	8
A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire .....	8
A.2.6. Publicité .....	9
A.2.7. Responsabilité - Délégation .....	9
A.2.8. Pouvoirs .....	9
A.2.9. Rémunération .....	10
A.2.10. Modalités de fin de sa mission.....	10
<b>A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE .....</b>	<b>11</b>
A.3.1. Constitution .....	11
A.3.2. Mission légale .....	11
A.3.3. Composition.....	11
A.3.4. Nomination .....	12
A.3.5. Article 24 - Durée du mandat.....	12
A.3.6. Exercice de sa mission .....	12
A.3.7. Réunion – Convocation – Procurations - Délibération - Procès-verbal .....	12
A.3.8. Autre mission - Délégation .....	12
A.3.9. Rapport annuel .....	13
A.3.10. Autres initiatives du conseil de copropriété .....	13
A.3.11. Assurance-responsabilité civile du conseil de copropriété.....	13
<b>A.4. CHAPITRE IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES .....</b>	<b>13</b>
A.4.1. Désignation .....	13
A.4.2. Compétences - Mission – Rapport .....	13
A.4.3. Responsabilité civile.....	14
<b>A.5. OPPOSABILITE.....</b>	<b>14</b>

**A.6. PROCEDURE DE RAPPELS, INTERÊTS DE RETARD, CLAUSES PENALES VOTES et mis en application AVANT LE 31/12/2018. Celle-ci sont rappellees Ci-dessous pour mémoire. elles conservent leurs effets, et devront a terme etre integrees dans le futur reglement general de copropriété ..... 14**

## **A. OBLIGATIONS LEGALES**

### **A.1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

#### **A.1.1. POUVOIRS**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

#### **A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION**

*Article 577 – 6 § 1<sup>er</sup> : Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.*

*Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.*

*En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.*

#### **A.1.3. PROCURATIONS – RESTRICTIONS**

*Article 577 – 6 § 7 : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.*

*Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.*

*Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.*

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.*

*Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions

éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le Président et le Secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations. En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux contenus dans le registre.

#### **A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois de mars** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **A.1.5. CONVOICATIONS**

##### **a) Principes**

*Article 577 – 6 § 3 : La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.*

*Article 577 – 6 § 2 : Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.*

*Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.*

*Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.*

*A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.*

*Article 577 – 9 § 3 : 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.*

##### **b) Délais et modes d'envoi**

*Article 577 – 6 § 3 dernier alinéa : Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.*

*Article 577 – 6 § 3 alinéa 3 : La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication limité au pli ordinaire ou au courriel.*

##### **c) Adresse de convocation**

*Article 577 – 10 § 1<sup>er</sup>/1 : Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.*

*Article 577 – 6 § 3 - alinéa 4 : Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.*

##### **d) Syndic et syndic provisoire**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

##### **e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour**

*Article 577 – 6 § 3 alinéa 2 : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.*

#### **f) Frais**

Article 577 – 6 § 3 - alinéa 5 : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### **A.1.6. ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Article 577 – 6 § 3 - alinéa 1 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 577 – 6 -§ 4 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité des copropriétaires est présente ou représentée.

La première assemblée sera convoquée par le syndic s'il est désigné par le règlement de copropriété ou par le comparant aux statuts ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic.

#### **A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défailants ou abstentionnistes.

#### **A.1.8. PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE – PREMIÈRE PRÉSIDENT - FEUILLE DE PRÉSENCES**

Article 577 - 6 § 5 - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 577 - 6 § 10 – extrait : le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

#### **A.1.9. DÉLIBÉRATIONS**

##### **a) Droit de vote**

Article 577 – 6 § 6 – 1<sup>er</sup> alinéa : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 577 – 6 § 9 : *Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.*

### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

Article 577 – 6 § 5 - alinéas 2 – 3 & 4 : *L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.*

*Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.*

*Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.*

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

Article 577 – 6 § 8 : *Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.*

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.*

Article 577/2 § 10 – extrait : *l'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans cet article.*

Article 577/2 § 10 – extrait : *A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.*

Article 577 - 7 § 1<sup>er</sup> 1° b) – extrait : *les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.*

Article 577 – 8/1 § 3 – extrait : *L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.*

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité**

Article 577 - 7 § 1<sup>er</sup> 1° & 2° : *L'assemblée générale décide :*

##### **1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

a) *de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577 - 4, § 1<sup>er</sup>/1 ;*

b) *de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;*

c) *du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°, du Code civil ;*

d) *moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.*

##### **2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

a) *de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*

b) *de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*

c) *de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*

d) *de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*

e) *de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;*

f) *de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil relatif aux associations partielles ;*

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;  
h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code civil.

Article 577 - 5 § 3 1<sup>o</sup> - extrait : l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5<sup>ème</sup> des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 577 - 7 § 3 alinéa 2 : Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

### **3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :**

Article 577 - 6 § 11 : Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 577 - 7 § 1<sup>er</sup> 2<sup>o</sup> h) - extrait : Si la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble n'est pas motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 577 - 7.

Article 577 - 7 § 3 - 1<sup>er</sup> alinéa : Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

Article 577 - 12 - alinéa 2 : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 577- 7 § 4 : Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

### **4. Exception prévue par la loi**

Article 577 - 9 § 4 : Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 577 - 9 § 5 : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

### **d) Charges communes particulières**

Article 577 - 6 § 6 alinéas 2 & 3 : Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

### **e) Considérations pratiques**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

#### **f) Vote par écrit**

Article 577 – 6 § 11 : Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### **g) Procès-verbaux – Consultation**

Article 577 - 10 § 3 : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 577 - 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Article 577 - 6 § 11 : Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

#### **h) Montant des marchés**

Article 577 - 7 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.

Article 577 - 8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, c) d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant décision de l'assemblée générale du **3 mars 2021**, le montant des marchés est fixé à **10 000€**.

Sauf urgence ou travaux d'entretien, plusieurs devis seront présentés sans rédaction de cahier de charges.

## **A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **A.2.1. NOMINATION**

Article 577 – 8 § 1<sup>er</sup> - extrait : Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

### **A.2.2. CONTRAT ÉCRIT**

Article 577 – 8 § 1<sup>er</sup> - extrait : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

### **A.2.3. DURÉE DU MANDAT**

Article 577 – 8 § 1<sup>er</sup> - extrait : S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

### **A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC**

Article 577 – 8 § 1<sup>er</sup> - extrait : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

### **A.2.5. RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE**

Article 577 – 8 § 8 : Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 577 – 8 § 6 : *L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

*Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.*

Article 577 – 8 § 7 : *En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.*

#### **A.2.6. PUBLICITÉ**

Article 577 – 8 § 2 : *Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.*

*L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

*L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.*

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

#### **A.2.7. RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION**

Article 577 – 8 § 5 : *Le syndic est seul responsable de sa gestion.*

*Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.*

#### **A.2.8. POUVOIRS**

Article 577 – 8 § 4 : *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :*

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;*
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 ;*
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;*
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.*

*La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, c) d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même*

degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

*Article 577 – 10 § 2 - alinéas 2 & 3 : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.*

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **A.2.9. RÉMUNÉRATION**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

#### **A.2.10. MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION**

##### **a) A l'échéance du contrat en cours**

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

#### **b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires**

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

#### **c) Révocation**

Conformément à l'article 577-8, §6 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

#### **d) Fin anticipative à l'initiative du syndic**

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

### **A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **A.3.1. CONSTITUTION**

*Article 577 – 8/1 § 1<sup>er</sup> - extrait : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.*

*Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.*

*Article 577 – 8/1 § 2 : Dans un immeuble ou groupe d'immeubles comptant moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.*

#### **A.3.2. MISSION LEGALE**

*Article 577 – 8/1 § 1<sup>er</sup> - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.*

#### **A.3.3. COMPOSITION**

Le conseil de copropriété se compose des membres élus pendant l'assemblée générale à majorité requise ; si tel est leur souhait, le Président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

#### **A.3.4. NOMINATION**

*Article 577 – 8/1 § 3 – extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.*

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul.

Si au terme du premier tour :

- il y a plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de postes à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu

- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

#### **A.3.5. ARTICLE 24 - DURÉE DU MANDAT**

*Article 577 – 8/1 § 3 – extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

#### **A.3.6. EXERCICE DE SA MISSION**

*Article 577 – 8/1 § 4 – extrait : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

#### **A.3.7. REUNION – CONVOCATION – PROCURATION – DELIBERATION - PROCES-VERBAL**

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises.

#### **A.3.8. AUTRE MISSION - DELEGATION**

*Article 577 – 8/1 § 4 – extrait : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.*

*Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.*

### **A.3.9. RAPPORT ANNUEL**

Article 577 – 8/1 § 4 – extrait : *Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. Ce rapport sera communiqué au syndic pour être joint à la convocation.*

### **A.3.10. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

1° Article 577 – 6 § 2 – dernier alinéa : *convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;*

2° Article 577 – 6 § 3 – extrait : *communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu ;*

3° Article 577 – 6 § 4 – extrait : *notifier à tout moment au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au point 2° ci-avant. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.*

### **A.3.11. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

## **A.4. CHAPITRE IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### **A.4.1. DÉSIGNATION**

Article 577 – 8 § 8 : *Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.*

Article 577 – 8/2 : *L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.*

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

### **A.4.2. COMPÉTENCES - MISSION – RAPPORT**

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc,...) ;

2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;

3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;

4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;

5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserves ;

6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ;

7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ;

8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Son rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

#### **A.4.3. RESPONSABILITÉ CIVILE**

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

#### **A.5. OPPOSABILITE**

*Article 577 – 10 § 4 : Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.*

*Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :*

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.*

*Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.*

*Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.*

#### **A.6. PROCEDURE DE RAPPELS, INTERÊTS DE RETARD, CLAUSES PENALES VOTES ET MIS EN APPLICATION AVANT LE 31/12/2018. CELLE-CI SONT RAPPELEES CI-DESSOUS POUR MEMOIRE. ELLES CONSERVENT LEURS EFFETS, ET DEVRONT A TERME ETRE INTEGREES DANS LE FUTUR REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

1° Solidarité et indivisibilité de principe quant au paiement des charges entre indivisaire, nu-propriétaires et/ou usufruitiers

2° Débiton de plein droit et après mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance

3° Rappel de la procédure de rappels de paiement

Procédure de rappel du syndic Meganck Gestion Syndic :

- 1<sup>er</sup> rappel : par email ou par courrier simple, coût 12 € - 15 jours de délai pour réagir
- 2<sup>e</sup> rappel : par courrier recommandé, coût 50€ - 8 jours de délai pour réagir



FEDERIA



- Mise en demeure envoyée par un avocat : frais administratif du syndic 250€ majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

L'absence de paiement ponctuel des charges entraîne bien souvent des tensions avec les fournisseurs (retard exécution des services, application par le fournisseur de clauses pénales, ...) et entre copropriétaires (les autres copropriétaires devant, le cas échéant, avancer les fonds nécessaires pour pallier aux mauvais payeurs).

De nombreuses associations de copropriétaires sont ainsi minées par les difficultés de liquidités résultant. Par ailleurs, l'envoi de rappel ou la mise en contentieux de pareils dossiers entraîne un surcroît de travail administratif et des coûts supplémentaires non négligeables (frais avocats, huissiers, prestations complémentaires syndic, ...).

En l'absence de dispositions statutaires (ou de dispositions statutaires suffisantes), il est donc opportun, pour l'ACP, de se doter d'un mécanisme de défense contre les retards de paiement des charges et appels de fonds de la copropriété.

Il est ainsi parfaitement légal, pour l'AG, de prévoir, en cas de retard de paiements des charges, la déduction de plein droit et sans mise en demeure par le copropriétaire défaillant d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalente à 10% des charges non payées à échéance.

Pareille clause remplit un double rôle : de prévention d'une part, d'indemnisation d'autre part.

L'objectif premier est évidemment de dissuader les copropriétaires de négliger le paiement de leurs charges. Dans la pratique, nous constatons que certains copropriétaires, qui connaissent des difficultés financières, ont tendance à s'abstenir d'honorer l'ACP au motif que payer tardivement ne leur coûte rien de plus tandis que pratiquement tous les autres prestataires de services disposent de conditions générales prévoyant des mécanismes de sanctions.

Si la clause ne permet pas d'éviter les retards, elle a, dans un second temps, un objectif indemnitaire. Sans elle, l'association des copropriétaires qui doit procéder au recouvrement judiciaire des arriérés ne pourra compter que sur un taux d'intérêt dérisoire (actuellement 2.75 % et uniquement à partir de la mise en demeure) et une indemnité de procédure qui ne couvre bien souvent qu'une partie limitée des frais réels engagés.