



Copropriété

Gestion et organisation

Habiter un logement dans une copropriété implique la gestion collective de parties communes. Pour que cela se passe bien, un savoir-vivre ensemble est primordial. Afin de faciliter ce fonctionnement collectif, le législateur a mis un cadre en place.

Cette brochure vous donnera un aperçu des règles constituant la base d'une bonne gestion d'une copropriété.

En bref, il faut savoir

... que la copropriété est règlementée :

- par le code civil (article 577- 2 à 14):
 - la loi du 30 juin 1994
 - la loi du 2 juin 2010
 - la loi du 15 mai 2012
 - la loi du 17 août 2013
- par des actes et règlements spécifiques à chaque copropriété :
 - l'acte de base
 - le règlement de copropriété
 - le règlement d'ordre intérieur

... que ces acteurs sont :

- l'association des copropriétaires (A.C.P.*)
- le syndic
- le conseil de copropriété
- le commissaire aux comptes

... que l'assemblée générale (A.G.*) est la réunion des copropriétaires. Elle est souveraine et décide par un système de votes régis par des lois.

... que toute copropriété doit avoir un syndic,

... que pour assurer une bonne gestion financière, une copropriété doit avoir une comptabilité précise, correcte et transparente.



Les astérisques dans le texte renvoient vers la liste de vocabulaire de la page 3.

Quelques termes et abréviations indispensables

A.C.P. = Association des copropriétaires. Celle-ci désigne l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble divisé en différents lots appartenant à des propriétaires distincts.

A.G. = Assemblée Générale, c'est la réunion des copropriétaires où se prennent les décisions relatives aux choses communes.

Copropriété = un immeuble divisé en lots et appartenant à plusieurs propriétaires. Les lots comprennent une partie privative (par exemple un logement, un bureau) et des parties communes (l'entrée, les couloirs, la toiture...).

- **Petite copropriété** = toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings.
- **Grande copropriété** = toute copropriété de plus de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

Fonds de roulement = la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de gérance, les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes.

Fonds de réserve = la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles

occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle toiture.

Organes de l'association des copropriétaires = par organe, on entend les acteurs qui jouent un rôle dans la copropriété, (l'A.C.P, le syndic, le conseil et le commissaire aux comptes).

Quotité (ou millième) = la part que représente chaque lot privatif par rapport à l'ensemble de la copropriété. La valeur est déterminée en fonction de la superficie nette au sol, l'affectation et la situation du lot. Ceux-ci, sont établis sur base d'un rapport motivé d'un notaire, géomètre expert, architecte ou agent immobilier.

Quorum de présence = Nombre minimum de copropriétaires et de quotités présents pour qu'une AG puisse valablement avoir lieu.

Parties communes = partie de l'immeuble qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinés à l'usage de tous : les couloirs, les murs, les escaliers, l'ascenseur, la toiture (...)

Partie privative = partie de l'immeuble qui appartient à un ou plusieurs copropriétaires et réservés à leur usage exclusif : les appartements ou bureaux, les garages (...).

Qu'est-ce qui règlemente la copropriété?

Le Code Civil

La **loi sur la copropriété** du 30 juin 1994 et la loi du 2 juin 2010, complétée et modifiée par la loi du 15 mai 2012 et du 17 août 2013. (article 577-2 à 577-14 du Code Civil section II)

- dotent l'association des copropriétaires d'une personnalité juridique
- déterminent :
 - l'étendue du pouvoir de l'assemblée générale des copropriétaires
 - la mission du syndic
 - le transfert du fonds de roulement* et de réserve* en cas de revente
 - l'opposabilité aux tiers des actes qui constituent le règlement de copropriété



L'acte de base

- décrit l'ensemble de l'immeuble
- détermine les parties qui sont communes (le hall d'entrée de l'immeuble, les ascenseurs, le chauffage central, les escaliers, les murs extérieurs, la toiture...)
- décrit les parties privatives
- fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative

Le règlement de copropriété

décrit :

- les droits et obligations de chaque copropriétaire
- le mode de calcul de la répartition des charges
- le mode d'organisation de l'assemblée générale
- le mode de nomination du syndic et sa mission, la durée de son mandat
- la période de quinze jours pendant laquelle se tient annuellement l'AG ordinaire

Ces deux actes

- constituent **les statuts de l'immeuble**
- sont des **actes authentiques**, transcrits à la conservation des hypothèques
- s'imposent aux copropriétaires, futurs copropriétaires et locataires
- doivent faire l'objet d'un acte authentique lors de toute modification

Le règlement d'ordre intérieur

fixe les règles de vie en copropriété.

Par exemple :

- La gestion du fonds de roulement*
- La gestion de l'entretien des communs, des poubelles
- L'utilisation des parties communes (garage, jardin...)
- Les mesures à prendre en cas de déménagement
- ...

Ce règlement

- est établi par l'**A.C.P.***
- ne fait pas l'objet d'un acte authentique
- peut être modifiée en A.G.*
- s'impose aux copropriétaires, futurs copropriétaires et locataires

Les organes de la copropriété*

L'association des copropriétaires (A.C.P.*)

C'est l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. L'A.C.P., administre les parties communes*, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Elle se réunit en assemblée générale (A.G.*) au moins une fois par an.

Cette association existe de fait et bénéficie de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies:

- il y a au moins deux lots appartenant à des propriétaires différents ;
- les statuts de l'immeuble (acte de base et le règlement de copropriété) sont transcrits au bureau des hypothèques.

Le syndic

Le syndic conseille, assiste, informe les copropriétaires et gère l'immeuble en leur nom en exécutant ou en faisant exécuter les décisions prises par l'A.G..

Toute copropriété doit désigner un syndic. Celui-ci peut être professionnel (lequel doit être un agent immobilier reconnu par l'Institut professionnel des agents immobiliers, « I.P.I. ») ou non (copropriétaire assumant la fonction de syndic), bénévole ou rémunéré.

La durée maximale de son mandat est de 3 ans renouvelable une fois. Son contrat doit être écrit. Il est responsable, devant l'A.C.P., de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée.

Le code civil détermine les missions minimales du syndic. Le règlement de copropriété peut lui conférer plus de missions mais pas moins. Celles-ci s'articulent autour de 5 axes :

1. L'organisation des assemblées générales et extraordinaires
2. La gestion administrative
Le syndic est en charge de la conservation et de la mise à disposition des documents de la copropriété, souscription des assurances, coordination des statuts à la suite de changements législatifs...
3. La gestion technique
Sauf si le règlement de copropriété le prévoit expressément, la mission de gestion technique du syndic est limitée. Le syndic doit s'occuper :

- des incidents en urgence (fuites, pannes de chauffage...)
- des éléments décidés en assemblée
- des démarches nécessaires pour que le bâtiment respecte la législation comme, par exemple, la mise en conformité des ascenseurs, des chaudières, etc...

Il n'a pas pour mission d'exécuter tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (sauf si l'assemblée l'a décidé ou si le règlement de copropriété le précise).

4. La gestion financière

Le syndic gère les fonds et établit les comptes. Il doit être en mesure de présenter l'état des finances et de retracer toutes les opérations effectuées dans le cadre de la gestion de la copropriété. Il est également chargé d'établir les comptes individuels et de réclamer les charges impayées.

5. La gestion des contentieux de la copropriété

Le syndic représente l'association des copropriétaires en justice.

Le conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé exclusivement de copropriétaires, élus par l'A.C.P.. Il a pour mission de contrôler si les missions du syndic sont bien exécutées, n'a aucun pouvoir de décision et doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'A.C.P.. Son organisation et fonctionnement sont fixés par le règlement de copropriété* ou à défaut par l'A.C.P..

Le conseil de copropriété est obligatoire dans les grandes copropriétés* et est facultatif dans les petites copropriétés*. Cette fonction n'est pas rémunérée.

Le commissaire aux comptes

Sa désignation est obligatoire. Son rôle est de vérifier les comptes présentés par le syndic.

Ses obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Le commissaire aux comptes est désigné annuellement par l'A.C.P. et peut être un professionnel ou non (en général c'est un copropriétaire).

L'A.G.*

C'est quoi ?

L'assemblée générale des copropriétaires est le centre de décision de l'association des copropriétaires. Elle permet aux copropriétaires de s'exprimer et de prendre toute décision utile, par leurs votes, sur toutes les questions d'intérêt commun. Il est donc indispensable et dans l'intérêt de chaque copropriétaire d'y participer.

Il y a :

- **l'assemblée générale ordinaire** qui doit se tenir une fois par an. On y désigne et révoque le syndic, modifie les statuts, approuve les comptes, vote certains travaux, crée, modifie ou supprime un conseil de copropriété, procède à la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, etc...
- **les assemblées extraordinaires**, qui sont organisées en fonction des nécessités, sont convoquées par le syndic quand une décision doit être prise d'urgence ou à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/5ème des millièmes de l'ensemble.

L'assemblée générale est souveraine, c'est-à-dire que les décisions prises en assemblée

générale prévalent. Elles ne peuvent toutefois pas déroger à la loi, ni aux statuts de l'immeuble (acte de base et règlement de copropriété).

Convocation

La convocation à l'A.G. et le déroulement de l'assemblée sont fixés par le règlement de copropriété. Le code civil prévoit un minimum de règles à respecter :

- au moins 3 semaines avant la période au cours de laquelle l'A.G. doit avoir lieu, chaque copropriétaire peut aviser le syndic des points particuliers qu'il souhaite voir inscrits à l'ordre du jour. L'A.G. ne pourra délibérer que sur ces points;
- la convocation doit être faite par le syndic par courrier recommandé à la poste 15 jours au moins (sauf urgence) avant la date de l'assemblée. Celle-ci est adressée à la dernière adresse notifiée par chaque copropriétaire au syndic ; chaque copropriétaire a donc l'obligation d'avertir le syndic de tout changement d'adresse ou de modification dans la nature des droits réels ;
- le syndic indique dans sa convocation l'endroit, le jour et l'heure où aura lieu l'assemblée ainsi que l'ordre du jour et le budget provisionnel.

Feuille de présence et procurations

Chaque copropriétaire a le droit d'assister et de voter à l'assemblée générale et dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part (ses millièmes*) dans les parties communes.

Pour éviter tout abus de majorité, un copropriétaire ne peut jamais représenter un nombre de voix supérieur à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés.

Un copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire de son choix, copropriétaire ou non, mais attention :

- le mandataire doit être désigné nommément dans la procuration ;
- le mandataire ne peut être le syndic ni être une autre personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ;

- il ne peut prendre part au vote qu'avec au maximum le même nombre de voix que la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés ;
- le mandataire ne peut accepter plus de 3 procurations, sauf si le total des voix dont il dispose (en tant que copropriétaire et en tant que mandataire) est inférieur à 10 % du total des voix de l'ensemble de la copropriété.

Une liste de présence indiquant le nom de chaque copropriétaire et leurs quotités respectives est signée par les copropriétaires présents et par les éventuels mandataires des copropriétaires absents.

Cette feuille de présence permet de comptabiliser les voix lors de chaque vote et de vérifier si les majorités requises sont bien réunies.

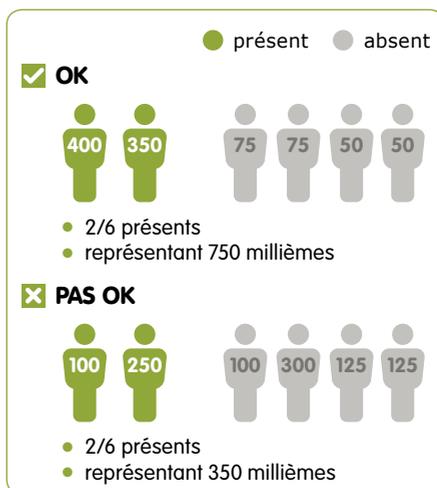
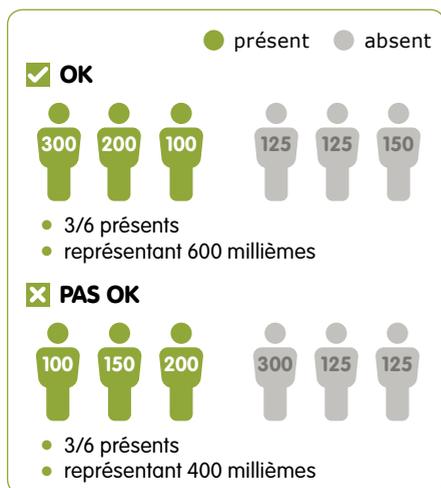


Quorum* de présence

Afin que l'assemblée puisse délibérer valablement, certains quorums* doivent être atteints. Il y a deux quorums de présence possible :

1. Minimum 50 % des copropriétaires sont présents ou représentés ET ils représentent au moins 50 % des millièmes.

2. Moins de 50 % des copropriétaires sont présents ou représentés, MAIS ils représentent plus de 75 % des millièmes.



Si au début d'une AG*, aucun de ces deux quorums n'est atteint, une seconde assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours. Cette seconde assemblée pourra délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou les quotes-parts représentées.

Désignation des président, secrétaire et scrutateurs

L'assemblée générale commence par élire un **président**, lequel doit être un copropriétaire et ne peut pas être le syndic ainsi que le **secrétaire** et, si possible, deux **scrutateurs**.

Généralement le syndic occupera la fonction de secrétaire.

Le président dirige les débats, appelle au vote et veille au respect de l'ordre du jour.

Le secrétaire et/ou les scrutateurs vérifient le bon déroulement de l'assemblée et comptabilise les votes émis.

Les votes

Toutes les décisions sont prises par l'assemblée selon les différentes règles de majorité précisées par la loi.

Attention :

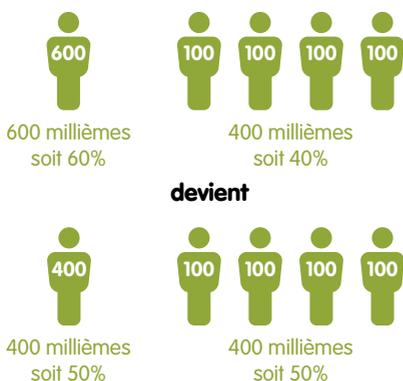
- une abstention n'est pas considérée comme une voix émise. Les abstentions ne sont donc pas calculées dans le total des voix ; Exemple : un vote avec 4 votes pour, 3 votes contre et 3 abstentions, sera considéré comme un vote à la majorité absolue de 4 sur 7 (et non pas de 4 sur 10) ;
- le copropriétaire qui dispose de plus de voix que l'ensemble des autres copropriétaires présents ou représentés sera limité dans son droit de vote : ses millièmes*

seront réduits à la somme des voix des autres copropriétaires présents. Par contre, il disposera toujours de la moitié des voix, ce qui permet de bloquer toute prise de décision qui nécessite une majorité absolue (50 % de voix plus une), de sorte qu'aucune décision ne puisse être prise sans son adhésion.

Majorité absolue :



Exemple de limitation du droit de vote



- approbation des comptes
- adoption du budget
- nomination et décharge du syndic
- nomination et décharge du conseil de copropriété
- nomination et décharge du commissaire aux comptes
- approbation des contrats d'entretien, maintenance et fourniture d'énergie
- engagement ou licenciement du personnel de la copropriété

Les décisions qui risquent de porter atteinte aux droits des copropriétaires ou d'augmenter fortement les charges financières nécessitent un autre type de majorité. Elles sont définies par la loi (art 577-7 du code civil). Cette loi s'impose même si le règlement de copropriété a prévu des règles plus strictes. Il s'agit de majorités qualifiées.

Majorité des trois quarts (75 %) :



- modification aux statuts* pour ce qui concerne la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes
- exécution de travaux aux parties communes sauf ceux qui peuvent être décidés par le syndic
- création et définition de la composition d'un conseil de copropriété dans toute petite copropriété*
- définition des montants des marchés pour lesquels une mise en concurrence est obligatoire
- exécution de travaux dans certaines parties privatives par l'A.C.P.*, moyennant une motivation spéciale
- mandat au conseil de copropriété portant sur de actes expressément déterminés et d'une durée maximale d'un an

Majorité des quatre cinquièmes (80 %) :



- modification aux statuts* qui concerne d'autres matières que la jouissance, l'usage ou l'administration de parties communes
- modification de la destination (résidentielle, commerciale...) de la copropriété ou d'une partie de celle-ci
- reconstruction ou remise en état de l'immeuble en cas de destruction partielle
- achat de biens immobiliers destinés à devenir communs
- vente de biens immobiliers communs

Unanimité (100 %) :



- modification de la répartition des quotités entre les copropriétaires
- décision de reconstruction totale de l'immeuble
- toute décision prise par écrit en dehors d'une réunion de l'A.G.

Le procès-verbal

La loi (art 577- 6§10), désigne le syndic comme rédacteur du procès verbal. Celui-ci est tenu de le rédiger en séance et d'y consigner toutes les décisions qui ont été prises avec mention des majorités et identification des opposants et des abstentionnistes.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président, le secrétaire, les éventuels scrutateurs et tous copropriétaires présents ou représentés. Il est ensuite enregistré dans un registre et conservé au siège de l'association.

Le syndic doit diffuser ce P.V. à tous les copropriétaires dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'A.G.

Contestation

Les copropriétaires qui désirent intenter un recours contre une décision de l'A.G. devront le faire dans un délai de 4 mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Les décisions susceptibles d'être annulées sont :

- les décisions où il y a eu des erreurs sur le fond ou sur la forme
- les décisions frauduleuses, c'est-à-dire, qu'il y a eu manipulation pour que la décision soit prise
- les décisions abusives : il y a abus quand la décision a été prise en violation de l'intérêt commun (attention, il n'y a pas nécessairement atteinte à l'intérêt commun quand une décision pose des inconvénients à certains copropriétaires.)

Les comptes

Les dépenses pour conserver et entretenir la propriété ainsi que les autres charges communes sont payées par chacun des copropriétaires, en proportion des millièmes* de chacun ou en fonction du nombre d'unité.

Par exemple: la répartition des consommations d'électricité sera répartie par millièmes, les honoraires du syndic par le nombre de logements.



Quel type de comptabilité est utilisée?

Pour les petites copropriétés*, la comptabilité peut être simplifiée. Pour les plus grandes copropriétés* la loi impose un plan comptable établi par Arrêté Royal.

Elle doit permettre d'établir avec précision l'état des finances de l'association de copropriétaires, elle reflétera au minimum :

- les recettes et les dépenses
- la situation de la trésorerie
- les mouvements des disponibilités en espèces et en compte
- le montant du fonds de roulement* et du fonds de réserve*
- les créances et les dettes des copropriétaires

Qui tient les comptes?

Le syndic tient les comptes, le commissaire aux comptes les vérifie.

La loi (Art. 577-8, § 4, 5°) stipule que *le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires.*

Comment s'organise la gestion des fonds?

Chaque copropriété aura différents fonds, au minimum un fonds de roulement et un fonds de réserve.

Ces fonds doivent être intégralement placés sur des comptes distincts, ouverts au nom de l'A.C.P.*.

Le montant de la provision à verser pour alimenter le fonds de réserve et le fonds de roulement est fixé annuellement par l'A.G.*

En cas de vente d'un appartement le copropriétaire qui vend, récupère sa quote-part de fonds de roulement* au prorata du nombre de jours où il n'a pas bénéficié de l'utilisation des parties communes. Le décompte est établi par le syndic. Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'A.C.P..

Sources

- La loi sur la copropriété, Code Civil, Section II, article 577-2 à 577-14
- Brochure : *La copropriété en poche*, édité par l'association des Propriétaires Réunis
- *L'Assemblée générale des copropriétaires*, Claudine Lambermont, Daniel et Thierry Mercken, éditions Edipro.
- *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, sous la direction de Jean-Pierre Lannoy et Corinne Mostin, éditions Larcier.
- www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/6.-la-copropriete

Pour en savoir plus... contactez le Centre Urbain

Guichet d'information gratuit

Halles Saint-Géry - place Saint-Géry 1 à 1000 Bruxelles
Du mardi au vendredi de 10 h à 17 h
Samedi de 14 h à 17 h

Permanence téléphonique 02/219 40 60

Du mardi au vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h

Vos questions par courriels

info@curbain.be



www.curbain.be



Publications



Facebook



Répertoire des
métiers du
patrimoine

Rédaction : Sophie Holemans

Crédit photographique : Centre Urbain - Jérôme Bertrand

Avec le soutien de la



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



**centre
urbain**
.brussels

conseil en habitat durable