

Le guide

de la copropriété

Le guide juridique
simplifié pour vous,
gérant de copropriété



Syndic ou commissaire aux comptes bénévole, ce guide est pour vous !

Un spécialiste juridique vous accompagne au quotidien.

La copropriété du point de vue du syndic et du commissaire aux comptes bénévoles

Dès qu'un immeuble est divisé en lots qui appartiennent à des propriétaires différents (même si c'est seulement deux) et qu'il y a des parties communes, il y a copropriété, avec pour conséquence que la législation en matière de copropriété devient applicable à cet immeuble et à sa gestion et donc, l'obligation d'avoir un syndic et un commissaire aux comptes.

La grande majorité des immeubles en copropriété comprennent moins de 5 entités, et leurs copropriétaires considèrent que la gestion

des parties communes ne nécessite pas la désignation d'un syndic professionnel. L'un des copropriétaires accepte alors de jouer ce rôle bénévolement ou moyennant une faible rémunération.

Les responsabilités que cela entraîne sont souvent sous-estimées par ces syndics bénévoles !

Cette brochure a pour but de vous expliquer en quelques mots ce qu'il en est et de vous indiquer comment ARAG peut vous aider par des conseils ou par la résolution de vos conflits dans ce cadre. Notre but n'est pas d'être exhaustif : vous trouverez à la fin de cette brochure quelques liens utiles qui vous aideront à approfondir le sujet si vous le souhaitez.

Description des droits et obligations des copropriétaires : trois documents

Les droits et obligations des copropriétaires sont régis par **trois documents obligatoires** :

- 1 **L'acte de base**, qui décrit les parties privatives et communes et détermine le pourcentage (les « millièmes ») que chaque copropriétaire a dans les parties communes ;
- 2 **Le règlement de copropriété**, qui décrit notamment les droits et devoirs de chaque copropriétaires quant aux parties privatives et communes ainsi que les règles de répartition des charges entre les copropriétaires.

Ces deux documents **constituent ensemble les statuts** et sont établis, et ne peuvent être modifiés, que par acte notarié.

- 3 Le règlement d'ordre intérieur (R.O.I.),** qui définit certaines modalités pratiques de la vie en communauté telles que la présence d'animaux domestiques, la fermeture à clé de la porte d'entrée etc. Les copropriétaires sont tenus de rendre ces obligations opposables aux occupants (notamment les locataires) de leur bien. Le R.O.I. n'est pas un acte notarié, et peut donc être modifié facilement.

Depuis janvier 2019, le R.O.I. est devenu un document obligatoire, et contient dorénavant des dispositions qui se trouvaient auparavant dans le règlement de copropriété : le mode de convocation et de fonctionnement des assemblées générales, le mode de nomination du syndic et l'étendue de ses pouvoirs (en ce notamment la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci), les obligations du commissaire aux comptes et la période de 15 jours pendant laquelle l'A.G. ordinaire est susceptible d'être tenue. C'est un avantage certain car tout changement légal à ce propos pourra être facilement intégré, sans devoir passer comme auparavant par un acte notarié.

L'acte de base,
Le règlement de copropriété,
Le règlement d'ordre intérieur
=
trois documents obligatoires

Gestion de l'immeuble :
Qui, Quoi, Comment ?

L'Assemblée Générale (A.G.) des copropriétaires prend les décisions importantes. Chaque copropriétaire a un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans les parties communes. Les décisions se prennent, selon le sujet abordé, à la majorité absolue, à la majorité des 2/3, à la majorité des 4/5 ou à l'unanimité. Ces différentes majorités sont détaillées à l'article 577-7 du Code civil. Sauf exception, requièrent ainsi l'unanimité des voix présentes et représentées les décisions concernant la modification de la répartition des quotes-parts de copropriétés.



Certaines règles de majorité sont modifiées depuis le 1er janvier 2019 : il en est ainsi de la majorité pour décider de travaux à réaliser aux parties communes ou pour modifier les statuts, qui est passée de $\frac{3}{4}$ à $\frac{2}{3}$ des voix présentes ou représentées au moment du vote, ce qui va permettre de réaliser plus facilement les travaux nécessaires.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de seulement certains copropriétaires les charges concernant une partie commune de l'immeuble, seuls ces copropriétaires (sauf exception) prennent part au vote, avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges

Le syndic, professionnel ou non, nommé par l'A.G., exécute les décisions prises par l'A.G. et veille à la gestion quotidienne, notamment financière (si le syndic est non-professionnel, la comptabilité peut être simplifiée), de la copropriété. Il doit convoquer l'ensemble des copropriétaires à l'Assemblée générale et en établir l'ordre du jour. Il est également tenu d'ajouter à l'ordre du jour, en suivant certaines règles (notamment de délai), tout point que l'un des copropriétaires (ou plusieurs d'entre eux) souhaite voir abordé lors de cette A.G. En cas d'urgence, il peut décider seul des mesures conservatoires qui s'imposent. Il représente l'A.C.P. Sa mission est donc déterminante dans le bon fonctionnement de la copropriété.

Le commissaire aux comptes est désigné annuellement par l'A.G. Sa mission est de contrôler la gestion par le syndic des finances de la copropriété. Il fait rapport à ce propos à l'A.G., qui décide alors d'approuver ou non les comptes du syndic.

Encaissement et gestion des recettes

Les charges – versements périodiques des copropriétaires – privilège légal pour les arriérés

Le syndic va encaisser des fonds versés périodiquement par les copropriétaires : les charges. Les charges sont généralement réparties au prorata des millièmes, mais le règlement de copropriété peut prévoir que certaines charges sont réparties en fonction de leur utilité réelle pour les copropriétaires. Ainsi, le propriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée pourrait être exempté des charges d'ascenseur.



Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extra-judiciaires pour la récupération des charges.

L'association des copropriétaires (A.C.P.) jouit d'un privilège sur le montant du prix de vente du bien du copropriétaire qui a des arriérés de charge. Ce privilège vaut pour les arriérés de charges de l'exercice en cours et ceux de l'exercice précédent.

Deux comptes distincts :

- 1 fond de roulement
- 2 fond de réserve

Le syndic doit placer les fonds encaissés sur deux comptes ouverts au nom de la copropriété, sur lesquels il sera mandataire : un compte pour le fonds de roulement (destiné aux dépenses périodiques) et un autre pour le fonds de réserve (destiné aux dépenses non périodiques).

Un fond de réserve doit depuis le 1er janvier 2019 être progressivement constitué selon des règles strictes concernant le résultat à atteindre.

Syndic, « professionnel » ou non - syndic bénévole

La profession de syndic fait l'objet d'un statut particulier et d'une agrégation par l'I.P.I. (Institut professionnel des agents immobiliers). Ne peuvent donc être syndic « professionnel » que les personnes bénéficiant de cette agrégation.

Toute personne qui exerce de facto la fonction de syndic sans bénéficier de cette agrégation est un syndic « non professionnel ». S'il est non professionnel, le syndic doit obligatoirement être un des copropriétaires (ou son conjoint).

Que le syndic soit un syndic professionnel ou non, ses droits (notamment quant à une rémunération ou quant au remboursement de certains frais) et obligations doivent faire l'objet d'un contrat écrit entre lui et la copropriété. Le syndic, même bénévole, doit par ailleurs être inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (B.C.E.).

Le syndic représente la copropriété et doit indiquer dans tous les documents qu'il signe qu'il intervient pour le compte de celle-ci, autrement il court le risque d'être personnellement engagé, même s'il est bénévole !

Syndic bénévole, obligations et responsabilités réduites ?

Non, les **obligations** du syndic non professionnel sont **identiques à celles d'un syndic professionnel**, et sa responsabilité pourra théoriquement être mise en cause de la même manière que celle d'un syndic professionnel (même si, dans les faits, elle sera vraisemblablement envisagée avec davantage d'indulgence) !

Le syndic, professionnel ou non, est tenu de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission. Lorsqu'il est bénévole, cette assurance est souscrite aux frais de l'A.C.P.

« Rémunération » du syndic « bénévole », remboursement de ses frais

Le syndic bénévole travaille en principe, comme son nom l'indique, bénévolement. Mais si son contrat prévoit une indemnité qui dépasse, même de manière minimale, le montant des frais, le syndic devra s'affilier à une caisse d'assurances sociales comme indépendant.

La mission du syndic va forcément occasionner des frais : les timbres pour les convocations d'A.G., les frais de téléphone pour appeler les corps de métiers, le cas échéant les conseils d'un expert technique ou juridique. Le fait d'être non-professionnel ne l'empêche évidemment pas de demander remboursement de ces frais, mais il ne pourra demander remboursement des frais et paiement de l'éventuelle rémunération que si les prestations qui les ont générés sont prévues dans son contrat. Si ce n'est pas prévu, il devra recueillir au préalable l'accord de l'A.G.

Commissaire aux comptes - commissaire aux comptes bénévole

Le commissaire aux comptes est désigné annuellement par l'A.G. Ses obligations sont précisées dans le règlement d'ordre intérieur.

Bénévole ou non, la responsabilité du commissaire aux comptes est susceptible d'être engagée. Il n'est toutefois pas légalement obligé de faire assurer cette responsabilité.

Les assurances souscrites par la copropriété pour elle-même couvre-t-elle également le syndic ou le commissaire aux comptes bénévoles ?

ARAG, votre partenaire !

Non, l'assurance Protection Juridique (P.J.) ou R.C. de la copropriété ne couvre pas la fonction et la responsabilité du syndic ou du commissaire aux comptes personnellement !

C'est pourquoi ARAG vous propose d'être votre partenaire juridique et, moyennant une extension de votre P.J. Vie privée ou moyennant une couverture spécifique, de vous assister dans votre mission de syndic ou commissaire aux comptes bénévole.

En tant qu'assuré, un coup de fil à notre Legal Help Line vous permettra d'avoir une réponse immédiate et concrète à vos questions juridiques, et règlera souvent les problèmes.

L'ouverture d'un dossier sera indiquée en cas de conflit avéré. Nous défendrons alors vos droits, si possible à l'amiable afin de dégager une solution rapide, ou, si cela est nécessaire, de manière judiciaire, en prenant en charge le coût de la procédure judiciaire (avocat compris) ; votre assurance P.J. ARAG pourra notamment vous assister en cas de conflit d'intérêt avec votre assureur R.C., ou si votre litige n'est pas susceptible d'être couvert par une assurance R.C.

L'indépendance totale d'ARAG par rapport à tous les autres groupes d'assurances sur le marché nous permet de vous défendre de manière efficace et impartiale. Pour nous, les seuls intérêts à défendre sont les vôtres.

En savoir plus ?

Chapitre III du Code civil – De la copropriété
– article 577-2 à 577-14

Site internet de l'Institut Professionnel des
Agents Immobiliers : <https://www.ipi.be/>

Site internet de la Fédération royale du
Notariat belge : <https://www.notaire.be/>

Envie d'être accompagné au quotidien par un spécialiste juridique ?

- Travaux de rénovation de façade mal réalisés
- Difficultés pour récupérer les charges impayées auprès de l'un des copropriétaires
- Indemnisation sous-évaluée par votre assureur Incendie et frais de recherches à prendre en main par la copropriété ...
- Une société de déménagement abîme vos communs et refuse de reconnaître sa responsabilité

Ces situations ne sont pas si rares et peuvent aboutir à des levées de fonds imprévues pour faire face aux frais et honoraires d'un avocat.

ARAG, partenaire juridique de votre copropriété.

ARAG ?

ARAG SE Branch Belgium est la filiale belge d'un groupe international d'assurance spécialisé en protection Juridique. ARAG est actif en Belgique depuis plus de 50 ans. Leur mission s'articule autour de deux axes complémentaires : éclairer sur les aspects juridiques essentiels et accompagner lors de la résolution d'un litige éventuel.

Pour votre copropriété ?

ARAG propose une solution spécifique pour **protéger la copropriété et éclairer le travail du Syndic et du commissaire aux comptes.**

- Budgetez vos dépenses juridiques
→ plus de dépenses superflues et imprévues pour faire valoir vos droits
- Déléguez les aspects juridiques à un partenaire de confiance → soulager le travail de Syndics et de Commissaires aux comptes
- Bénéficiez de la protection juridique la plus complète du marché

Intéressé ?

Parlez-en à votre courtier ou envoyez un mail à copropriete@arag.be pour plus d'information.

Les « informations générales » (AssurMIFID) concernant ARAG SE – Branch Belgium ainsi que les conditions générales et spéciales qui régissent le présent produit sont accessibles sur arag.be. Nous respectons les obligations prévues par le GDPR (Règlement Général de Protection des Données) entré en vigueur en date du 25 mai 2018 et avons mis à jour notre politique relative au traitement des données à caractère personnel. Vous pouvez la consulter sur arag.be.

En cas de litige en rapport avec le présent document, seul le droit belge est d'application et seuls les tribunaux belges sont compétents. Les informations pour le consommateur (AssurMIFID) sont disponibles sur notre site www.arag.be, chez votre courtier ou sur simple demande écrite. Toute plainte au sujet de ce document ou de son exécution peut être adressée : - dans un premier temps auprès de notre service « contrôle de qualité » au siège social de la ARAG SE – Branch Belgium – Place du Champ de Mars 5 – 1050 Bruxelles ou par e-mail : qualitycontrol@arag.be - ou ensuite auprès de l'« ombudsman des assurances », Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles (www.ombudsman.as) - et ce sans préjudice de la possibilité pour le preneur d'assurance d'intenter une action en justice.

Découvrez vos droits et obligations avec ARAG

*Vous voulez en savoir plus
sur nos produits d'assurance ?*

PARLEZ-EN À VOTRE
COURTIER OU
ENVOYEZ UN MAIL À
COPROPRIETE@ARAG.BE
POUR PLUS D'INFORMATION.

*Vivez
tranquille* 😊

www.arag.be
f in ▶

ARAG

ARAG SE - Branch Belgium **Votre assurance** **Protection Juridique**

Place du Champ de Mars 5
1050 Bruxelles

Tél. 02 643 12 11
Fax 02 643 13 01
www.arag.be

BCE 0846 419 822
IBAN : BE26 4354 1201 2129
BIC : KREDBEBB

ARAG SE - ARAG Platz 1 -
40472 Düsseldorf, Germany
RC Tribunal de première
instance de Düsseldorf,
HRB 66846

Un soutien
juridique
pour chacun
de vos besoins

CONSEILS EN PRÉVENTION

Une question ? Un doute sur
vos droits ou obligations ?
Contactez nos juristes via
notre Legal Helpline. Profitez
également des infos reprises
dans notre newsletter

SOUTIEN EN CAS DE CONFLIT

La situation s'aggrave? Nos
juristes, anciens avocats,
prennent le relais et mettent
tout en œuvre pour résoudre
le litige au plus vite.

MÉDIATION

Faire appel à un médiateur
agréé peut s'avérer efficace
pour restaurer le dialogue
et tenter de trouver un
dénouement au conflit.
Celui-ci intervient alors en
toute neutralité.

AVIS JURIDIQUES ET PREMIÈRES DÉMARCHES

Un conflit s'annonce?
Nos juristes vous
conseillent dans les
démarches pour vous
protéger et apaiser la
situation.

MANDAT D'EXPERT

L'avis d'un spécialiste
est précieux! Lorsque la
situation le demande, ARAG
prend en charge les frais
d'expertise. Sur base des
constatations, une tentative
de conciliation est envisagée
avec la partie adverse.

PROCÉDURE JUDICIAIRE

Si les démarches à l'amiable
n'aboutissent pas, une
procédure judiciaire peut
s'avérer indispensable.
Dans ce cas, ARAG prend en
charge les frais et honoraires
de l'avocat de votre choix.

Coordonnées du courtier