



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 60

Le bulletin d'information de l'Absa sept 2019



Dans ce numéro :

| | |
|--|---|
| Comment prendre une décision en copropriété..... | 1 |
| Les politiques énergétiques des Régions Wallonne et Bruxelloise | 2 |
| Le saviez-vous ? | 4 |

COMMENT PRENDRE UNE DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ ?

Pour un copropriétaire, la question se pose régulièrement de savoir comment obtenir l'accord de la copropriété pour l'exécution, par exemple, de travaux.

Avec la loi de juin 2018, le législateur a apporté une série de modifications aux règles relatives à l'Assemblée Générale qui vont dans le sens de la facilité de prise de décision.

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 (voir « Le saviez-vous ? »).

Mais il existe d'autres manières d'obtenir une décision en-dehors d'une Assemblée Générale.

Par écrit

- 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. (Art 577-6 § 11)
- Les copropriétaires transmettent alors leurs décisions au syndic qui en dressera un procès-verbal.
- Une exception à cette disposition, les décisions qui doivent passer par acte authentique.

20% des quotités

Compte tenu de la contrainte que peut représenter le vote à l'unanimité dans le mode de prise de décision repris ci-dessus, il est bon de rappeler que les propriétaires réunissant 20% des quotités peuvent demander la convocation d'une Assemblée Générale et en fixer l'ordre du jour. (Art 577-6 §2)

Unanimité à la deuxième AG

Si l'unanimité est requise pour une décision et que tous les copropriétaires ne sont pas présents, une nouvelle Assemblée Générale peut être convoquée dans un délai de trente jours. La décision se prendra alors à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (Art 577-7 § 4).

Intervention du juge

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.

De même, un copropriétaire peut, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, y compris s'ils affectent les parties communes, lorsque l'Assemblée Générale s'y oppose sans juste motif. (Art 577-9 §4)

suite p4

COMMENT PRENDRE UNE DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ ?

suite de la page 1

A noter que dans ce cas et à condition de ne pas avoir été débouté par le juge, le copropriétaire qui a introduit la requête auprès du juge est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision. (Art 577-9 §5)

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée Générale de prendre une décision à la majorité imposée par la loi, tout copropriétaire lésé peut également

s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée Générale et prenne, à sa place, la décision requise. (Art 577-9 §7)

Ainsi, même si depuis 2010, avec les modifications apportées à la loi sur la copropriété, le Conseil de Copropriété a perdu tout pouvoir de décision, les copropriétaires disposent de plusieurs dispositions réglementaires pour obtenir une prise de décision dans une copropriété. ♦

Le saviez-vous ?

« Tout le monde peut se tromper ! »

Majorité simple ou majorité absolue ?

Une erreur fréquemment commise lors des assemblées générales est de dire, avec beaucoup d'aplomb, que « **la majorité simple ou absolue, c'est pareil** ». Cette affirmation est entendue notamment lors des examens oraux à l'IPI mais aussi auprès de nombreux confrères, même les plus expérimentés.

Pour l'anecdote, je connais un syndic dont la candidature n'a pas été retenue car le syndic sortant a pris en compte le résultat de la majorité simple.

En copropriété, toutes les décisions se prennent à la majorité absolue (outre les majorités qualifiées bien entendu).

Dès lors, la majorité simple n'est **JAMAIS** valable en copropriété.

Rien de mieux qu'un exemple : une copropriété décide de réaliser des travaux d'améliorations des parties communes, soit un quorum requis des 2/3 des voix présentes et représentées.

Ensuite, vient le choix de l'entreprise ; trois candidats sont en lice : l'entreprise Dubois obtient **25%** des suffrages, Durand **29%** et Tartempion **31%**. Tartempion a obtenu **la majorité simple MAIS PAS absolue, soit plus de 50%**. C'est pourquoi un second tour est nécessaire entre Durand et Tartempion. Sans doute que l'entreprise Tartempion va l'emporter mais pas nécessairement. En effet, les partisans de l'entreprise Durand pourraient faire valoir de nouveaux arguments permettant de glaner des votes supplémentaires favorables à cette dernière. On peut aussi imaginer que les abstentionnistes du 1er tour se ravisent et donnent leurs voix à Durand.

Ce cas de figure se présente également lorsqu'il s'agit d'élire les membres du Conseil de copropriété dès le moment où il y a plus de candidats que de postes à pourvoir. Ou encore, faire un choix parmi plusieurs candidats pour le poste de commissaire aux comptes.

On l'aura compris, dans notre métier, cette nuance entre majorité simple et absolue est donc essentielle. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable : Philippe PIERSON

Rédacteur en chef : Philippe PIERSON

Rédaction

Stéphane Kirkove,
Marc Tihon
et Philippe Pierson

Mise en page :

Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be
crédit photo : Fotolia
& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter :
Par courrier :

ABSA
Rue de Rodeuhaie 1
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email : info@absa.be

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

