

## Coordonner les statuts avec la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été modifiée.

La réforme impose désormais au syndic de mettre à jour une nouvelle version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, adaptés aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, **avant le 1<sup>er</sup> septembre 2011**.

Il appartiendra au syndic de soumettre cette coordination à l'association lors d'une assemblée générale (extraordinaire - il vaut mieux) !

L'assemblée générale décidera librement de ratifier ce projet de coordination.

### Pourquoi coordonner les statuts ?

L'objectif de la réforme de la loi du 2 juin 2010, vise à moderniser le fonctionnement des copropriétés et à accroître la transparence de leur gestion (Doc.Parl.).

C'est donc tout naturellement que le législateur impose ce grand nettoyage des statuts à toutes les copropriétés.

La loi de 1994 imposait d'ailleurs au syndic différentes missions de coordination, notamment :

- de mettre à jour sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale,
- de communiquer sur réquisition du notaire, des états actualisés des charges et des dépenses.

Désormais, les nouvelles dispositions de l'article 577-14 lui impose de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et de règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Il faut donc voir dans cette disposition une nouvelle charge officielle attribuée au syndic, et donc une certaine responsabilité à défaut de la respecter.

P.S. le service juridique de [www.ejuris.be](http://www.ejuris.be) coordonne les statuts des copropriétés conformément aux nouvelles dispositions. Demandez un devis [info@ejuris.be](mailto:info@ejuris.be) .

Le nouvel ouvrage « La nouvelle copropriété expliquée » permet également de vous aider dans cette entreprise de coordination.

## Table des matières

### TITRE 1 LA COPROPRIETE EXPLIQUEE

<b>Avant propos</b>	3
<b>La loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010</b>	4
<b>Chapitre 1. Les objectifs de la loi du 30 juin 1994</b>	23
<b>Chapitre 2 Définition et dispositions légales</b>	24
§1 <sup>er</sup> La copropriété volontaire et fortuite	24
§2. La copropriété forcée	25
<b>Chapitre 3. La réforme de la loi du 2 juin 2010</b>	27
<b>Chapitre 4. La copropriété ordinaire</b>	28
<b>Chapitre 5. La copropriété forcée</b>	32
Section 1. Champ d'application de la loi du 30 juin 1994	34
Section 2. Dérogation à la loi du 30 juin 1994	39
Section 3. Obligation de rédiger des statuts	40
Section 4. Création d'associations partielles statutaires	41
Section 5. Les statuts de la copropriété	44
§1 <sup>er</sup> L'acte de base	45
§2. Le règlement de copropriété	47
Section 6. La personnalité juridique de l'association	
§1 <sup>er</sup> Les objectifs	53
§2 Le numéro d'entreprise (BCE)	55
§3 Le siège de l'association	56
§3. L'association partielle	
<b>Chapitre 6. Les organes de l'association des copropriétaires</b>	53
Section 1. L'assemblée générale	54
§1. La composition de l'assemblée générale	54
§2. Réunion de l'assemblée générale	55
§3. Convocation de l'assemblée générale	56
§4. Mentions de la convocation et ordre du jour	57
§5. Modalités de la convocation	59
§6. La nature de la réunion de l'assemblée générale	60
§7. Convocation d'une assemblée extraordinaire	60
§8. La présidence de l'assemblée générale	61
§9. Le secrétariat de l'assemblée générale	62
§10. Quorum de présence	62
§11. La puissance votale	64
§12. Les procurations	65
§13. La feuille de présence	67
§14. Constitution du bureau	68

## NOUVELLE COPROPRIETE EXPLIQUEE : TABLE DES MATIERES

§15. Le procès-verbal de décision	69
§16. Décision prise en dehors de toute réunion d'assemblée	70
§17. Le registre	71
§18 Les quorums de vote à l'assemblée	72
§19 responsabilité de l'association des copropriétaires	72
Section 2. Le syndic de copropriété	75
§1 Nomination et désignation du syndic	76
§2 Un contrat écrit	78
§3 La durée du contrat de syndic	79
§4 Publicité de la nomination du syndic	79
§5 Les missions légales du syndic	80
§6 La responsabilité du syndic	87
§7 La responsabilité du syndic vis-à-vis des tiers	89
§8 La décharge du syndic	91
§9 Révocation du syndic	92
§10 Démission du syndic	92
§11 La syndic provisoire	94
Section 3. Le conseil de copropriété	96
§1 Notion	97
§2 Création du conseil de copropriété	97
§3 Veiller à l'exécution des missions du syndic	98
§4 Missions et délégation	98
Section 4 Le commissaire aux compte	100

## NOUVELLE COPROPRIETE EXPLIQUEE : TABLE DES MATIERES

<b>Chapitre 7. Les actions en justice</b>	99
§1. Les différentes actions de l'association	102
§2. Action relative à son lot	103
§3. Actions relatives à la protection des droits individuels	104
a. action en nullité d'une décision irrégulière	104
b. action en nullité d'une décision frauduleuse	107
c. action en nullité action abusive	107
§4. Action en convocation de l'assemblée générale	109
§5. Action en autorisation de travaux	109
§6. Travaux est ascenseur	113
§7. Travaux en chauffage	114
§8. Action en modification des quotes-parts	116
§9. Action en modification des charges	118
§10. Imputation des frais de justice	119
<b>Chapitre 8 : l'opposabilité des statuts</b>	120
§1. Principe	120
§2. Les statuts de l'immeuble	121
§3. Le règlement d'ordre intérieur	122
§4. Les décisions de l'assemblée générale	122
§5. Le constat	122
§6. Opposabilité et l'occupant n'ayant pas de droit de vote	124
<b>Chapitre 9. Mutation d'un lot</b>	124
§1. Information du candidat acquéreur	124
§2. Obligation et contribution à la dette	125
§3. les charges ordinaires	127
§4. Les charges extraordinaires	127
§5. L'exigibilité	130
§6. L'information par les intermédiaires	130
§7. Les fonds de l'association	132
§8. Traduction	132
<b>Chapitre 10. Dissolution et liquidation</b>	
Section 1. La dissolution	134
§1. Dissolution de plein droit	134
§2. Dissolution décidée par l'assemblée générale	135
§3. Dissolution par le juge	135
§4. Destruction de l'immeuble	136
Section 2. La liquidation	136
§1. Désignation et pouvoir du liquidateur	137
<b>Chapitre 11. Le caractère impératif de la loi</b>	138
<b>Chapitre 12. Le syndic archiviste de la copropriété</b>	138

## NOUVELLE COPROPRIETE EXPLIQUEE : TABLE DES MATIERES

### **TITRE 2 COORDONNER LES STATUTS**

Avant propos	140
Un règlement type de copropriété, coordonné avec la loi du 2/06/10	141
Un règlement type d'ordre intérieur	185
Un contrat type de syndic	190
Procurations	211
Ordre du jour	213