

DANS CE NUMÉRO

Le mot du Président	1
Décisions d'assemblée générale exigeant l'unanimité de tous les copropriétaires de l'immeuble : quel quorum de présence pour la 2 ^{ème} assemblée générale ?	2
Les travaux d'optimisation dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications	3
Votre immeuble est équipé d'un ascenseur mis en service avant 1958 ? Ceci vous concerne !	4

LE MOT DU PRÉSIDENT

Chers copropriétaires,

Le Coronavirus continue de chambouler l'organisation des assemblées générales de copropriété. Le Comité de concertation a décidé le 26 novembre dernier d'interdire les réunions privées, à l'exception des mariages et des funérailles. L'accès à l'assemblée générale étant limité aux personnes qui y sont invitées, le Comité de concertation estime qu'elle a donc un caractère "privé". **Les assemblées générales sont par conséquent interdites jusqu'à nouvel ordre. Aucune réunion avec présence physique ne peut être organisée.** Les assemblées générales hybrides sont donc également interdites. Seules les réunions exclusivement à distance par visioconférences sont autorisées.

À l'heure d'écrire ces lignes, Federia et la CIB Vlaanderen sont en contact étroit avec le Cabinet du ministre de la Justice Van Quickenborne afin de réinstaurer la procédure écrite assouplie.

Cette mesure avait été mise en place fin 2020 et permettait un assouplissement temporaire de l'exigence de l'unanimité pour les décisions adoptées par la procédure écrite.

En effet, l'article 55 de la loi du 20 décembre 2020 assouplissait, durant la crise sanitaire, l'exigence de l'unanimité lorsqu'une décision devait être adoptée. Pour rappel, la procédure écrite ne prévoyait pas l'organisation d'une 2^{ème} "séance" si le quorum de participation n'était pas atteint.

Cela signifiait que si plus de la moitié des copropriétaires disposant de la moitié des quotes-parts au sein de l'associa-

tion des copropriétaires ne participait pas au vote et ne renvoyait pas leur bulletin au syndic, la décision proposée au vote n'était pas adoptée. Le syndic ne pouvait alors pas organiser une nouvelle procédure écrite au cours de laquelle un nombre minimum de propriétaires ne participait pas au processus.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution de la situation.

Sachez que nous écrivons ces lignes à la veille du Codeco du 3 décembre 2021. Il se peut que d'autres mesures soient d'application entre-temps.

N'hésitez pas à contacter votre syndic pour toute question relative au déroulement de vos futures assemblées générales.

Nous vous rappelons également que vous pouvez toujours retrouver tous les précédents numéros du SyndicInfo sur www.federia.immo/fr/publications.

Je vous souhaite de belles fêtes de fin d'année. Prenez soin de vous et de vos proches,



Yves Van Ermen
Président de Federia Syndic

DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXIGEANT L'UNANIMITÉ DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE : QUEL QUORUM DE PRÉSENCE POUR LA 2^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Avant la loi du 18 juin 2018, lors des votes exigeant l'unanimité, il fallait le vote positif de tous les copropriétaires. Pour éviter les blocages dus au propriétaire d'un seul garage, vivant au Kirghizistan et absent de toutes les assemblées générales, la loi de 2018 a prévu la nouvelle procédure que nous connaissons :

- ▶ soit tous les copropriétaires sont présents ou représentés. S'ils votent unanimement pour la décision, le point est adopté.
- ▶ soit certains copropriétaires sont absents et non représentés. Si tous les copropriétaires présents et représentés votent unanimement pour la décision, le syndic organise une nouvelle **assemblée générale au moins un mois après la première**. Si, lors de cette 2^{ème} assemblée générale, tous les copropriétaires présents ou représentés votent à nouveau unanimement pour la décision, le point est ainsi adopté. La décision lie les copropriétaires qui n'ont pas participé à l'AG.

Rappelons que, contrairement aux calculs de majorité pour les autres décisions, les **abstentions ont une incidence sur la décision finale puisqu'elles empêchent que l'unanimité de tous les copropriétaires soit recueillie**.

Faut-il respecter le quorum de présence au début de cette nouvelle assemblée générale ?

On peut se demander s'il est nécessaire d'avoir plus de la moitié des copropriétaires représentant au moins la moitié des quotes-parts ou, à défaut 75% des quotes-parts, présents ou représentés pour participer à cette nouvelle assemblée. L'article 3.87, §5 du Code civil (art. 577-6, §5 CC anc) concernant le défaut de quorum évoque une 2^{ème} assemblée générale alors que l'article 3.88, §3 CC (art. 577-7, §4 CC anc.) visant l'unanimité, évoque une **nouvelle** assemblée générale. Dans ce dernier cas, le délai de convocation est de minimum un mois alors que pour le défaut de quorum de présence d'une 1^{ère} séance, le délai de convocation à la 2^{ème} séance est de minimum 15 jours. De plus, l'article 3.87, §5 CC (art. 577-6, §5 CC anc) mentionne que, lors de la deuxième assemblée générale, le quorum de présence n'est plus requis, ce qui n'est pas le cas de l'article 3.88, §3 CC (art. 577-7, §4 CC).

Faut-il dès lors estimer que, dans ce dernier cas, il n'y a pas dispense de quorum de présence ?

Voici ce qu'en disent les travaux préparatoires de la loi du 18 juin 2018 (*Doc. Parl., Ch. repr., sess. 2017-2018, 2019/001, p.218*) : "(...) 10° Il convient de prévoir une règle permettant de sortir de l'impasse résultant de l'absence d'un ou plusieurs copropriétaires alors que l'unanimité de tous est exigée. En effet, à l'heure actuelle, l'unanimité est définie par rapport à l'ensemble des copropriétaires et non par rapport aux copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale, et ce contrairement à toutes les autres règles de majorité prévues dans la section du Code civil contenue dans les articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Les copropriétaires doivent être responsabilisés car leur absence ou leur négligence est préjudiciable à l'association et par conséquent à la collectivité. Il convient donc de prévoir – **comme dans l'hypothèse où l'un au moins des quorum de présence n'est pas atteint (voy. 577-6, § 5 C. civ.) (je souligne)** – que si l'unanimité ne peut être acquise en raison de l'absence de l'un des copropriétaires ou de certains d'entre eux, une seconde assemblée générale pourra être convoquée, dans un délai plus long (et donc plus protecteur) que celui prévu à l'article 577-6, § 5 (30 jours au moins au lieu de 15 jours). Cette deuxième assemblée peut alors adopter la décision requise à l'unanimité, non plus de tous les copropriétaires mais de tous les copropriétaires présents ou représentés. (...)".

Il en ressort, à mon sens, sur cette base, que la 2^{ème} assemblée générale ne requiert pas le respect du quorum de présence et peut délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, qui devront voter à l'unanimité. La jurisprudence ne s'est pas encore prononcée sur cette question et la prudence reste donc de mise.

Marc Tihon
Syndic



DÉFAUT DE QUORUM : PEUT-ON CONSIDÉRER QU'IL Y A EU UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ? FAUT-IL ÉTABLIR UN PV ?

En début d'assemblée générale, sur la base de la liste des présences, le syndic constate que le quorum de présence n'est pas atteint. Faut-il dès lors considérer qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale et qu'un PV n'est dès lors pas requis ?

Y a-t-il eu assemblée générale ?

Il semble difficilement contestable qu'elle ait eu lieu. En effet, l'article 577-6, §5 anc. C. civ. (art. 3.87, §5 C. civ.) mentionne que "l'assemblée générale ne délibère valablement" que si le quorum est atteint. Sans le quorum, l'assemblée générale existe mais ne peut pas délibérer. Le même article enfonce le clou en mentionnant qu'à défaut de quorum, le syndic convoque une 2^{ème} assemblée générale **et pas** qu'il convoque une 2^{ème} fois l'assemblée générale. Pas de 2^{ème} assemblée générale sans 1^{ère} assemblée générale.

Faut-il établir un PV ?

L'article 577-6, §10 anc. C. civ. (art. 3.87, §10 C. civ.) précise que "Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** (je souligne) par l'assemblée géné-

rale...". Si l'assemblée générale n'a pas pu délibérer, aucune décision n'a pu être prise et donc il n'y a pas de PV à établir. D'autant que pour être valide, un PV d'assemblée générale doit être signé au moins par le président et le secrétaire de séance... qui n'ont pas pu être élus.

PV de carence ?

Il n'est pas obligatoire et ne constitue en tout cas pas un PV d'assemblée générale. Peut-être serait-il préférable de l'appeler "constat de carence". Envoyé avec la liste des présences prouvant le défaut de quorum, il a l'avantage d'informer les copropriétaires absents et non représentés du fait que leur négligence envers les intérêts de la copropriété contraint à des réunions et donc à des frais supplémentaires. Il permet aussi d'éviter leurs courriels ou courriers exigeant au bout d'un mois le PV qu'ils n'ont pas reçu.

Marc Tihon
Syndic

LES TRAVAUX D'OPTIMALISATION DANS LE DOMAINE DE L'ÉNERGIE, DE L'EAU OU DES TÉLÉCOMMUNICATIONS

En tant que copropriétaire, vous êtes contacté par un fournisseur pour entamer des travaux (d'énergie, d'eau ou de télécommunication,...). Pouvez-vous prendre des décisions seul ou bien l'accord des autres copropriétaires de votre immeuble est-il nécessaire ?

La question est régie par l'article 3.82 du nouveau Code civil (et l'article 577-2, §10 de l'ancien Code civil).

Cet article autorise les copropriétaires et opérateurs de service public à réaliser des travaux d'installation, d'entretien ou de réparation de câbles, conduites et équipements y associés dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et ce, à titre gratuit.

L'article prévoit une procédure stricte :

*"(...) A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie **au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé** mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, **peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation** de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent*

les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé (...)"

Le copropriétaire demandeur devra donc en informer le syndic de l'association des copropriétaires. Mais comment doit réagir le syndic en recevant l'envoi recommandé du copropriétaire ? Doit-il convoquer une assemblée générale de l'association des copropriétaires ?

La réponse nous paraît positive. En effet, le syndic ne dispose pas du pouvoir de décider au nom de l'association des copropriétaires. Celle-ci ne peut prendre des décisions que par son organe décisionnel, l'assemblée générale. **Le syndic se doit donc de convoquer une assemblée générale afin que les copropriétaires puissent prendre position.** Notons que le syndic est toutefois autorisé à décider au nom de l'association des copropriétaires mais uniquement dans une optique conservatoire (ou d'administration provisoire).

Quelles solutions pour l'assemblée générale ?

Trois choix s'offrent à l'association des copropriétaires. Elle peut décider **SOIT d'effectuer elle-même les travaux** (à la majorité des 2/3, à moins que les travaux ne résultent d'une obligation légale, auquel cas une majorité absolue suffira), **SOIT de s'opposer aux travaux** (à la majorité absolue), **SOIT de laisser faire les travaux** (en rejetant dès lors les deux premières solutions). L'association des copropriétaires devra, à peine de déchéance, rendre sa **décision dans les deux mois** qui suivent la réception de l'envoi recommandé par lequel le copropriétaire demandeur décrit les travaux envisagés et leur utilité.

Pour que les copropriétaires puissent se positionner, le syndic devra donc mettre ce point à l'ordre du jour d'une assemblée générale, laquelle devra avoir lieu endéans ce délai de deux mois. À défaut, l'assemblée générale sera déchu de son droit de former opposition !

Ce délai de deux mois peut sans doute paraître assez court. **Il est donc conseillé que le copropriétaire prenne contact avec son syndic AVANT l'envoi dudit recommandé afin de lui permettre d'organiser une assemblée générale plus sereinement.**

Si le syndic est dans l'impossibilité d'organiser cette assemblée générale dans le délai de deux mois (par exemple si le R.O.I. interdit l'organisation d'assemblées générales pendant les grandes vacances mais que la demande parvient au syndic le 2 juillet), il pourra s'opposer à la réalisation pour éviter la déchéance, ce qui semble un intérêt légitime, ou encore se prévaloir d'un risque pour la sécurité. On pourrait en effet considérer que cette opposition provisoire relève d'un acte conservatoire.

Le syndic doit cependant veiller à agir avec prudence (la qualification d'acte conservatoire pourrait en effet être contestée) et organiser l'assemblée générale au plus tôt.

VOTRE IMMEUBLE EST ÉQUIPÉ D'UN ASCENSEUR MIS EN SERVICE AVANT 1958 ? CECI VOUS CONCERNE !

Un planning de modernisation des ascenseurs avait été décidé il y a quelques années déjà. Il en ressortait notamment que les ascenseurs mis en service avant 1958 devaient être modernisés pour le 31 décembre 2022.

Bonne nouvelle pour de nombreux propriétaires et copropriétaires : **ce délai de mise en conformité vient tout juste d'être prolongé !**

En effet, les ascenseurs anciens mis en service avant 1958 devaient, comme les ascenseurs plus récents, répondre à toute une série de points de contrôle. Une telle modernisation pour répondre à tous ces différents points pouvait être assez dommageable pour certains ascenseurs remarquables ayant une importante valeur patrimoniale. L'impact financier d'un tel processus pouvait également être assez élevé pour les propriétaires concernés.

Consciente de cette problématique, la Chambre des Représentants a adopté le 20 mai dernier une résolution qui va soulager bien des personnes concernées. Voici quelques éléments à retenir :

- ▶ Les **ascenseurs entrés en service avant 1958 SANS valeur historique** devront être modernisés pour le **31 décembre 2023** (au lieu du 31 décembre 2022) ;
- ▶ Les **ascenseurs entrés en service avant 1958 AVEC valeur historique** bénéficient d'un report de cinq ans pour être modernisés. Pour eux, la date butoir devient le **31 décembre 2027**. La résolution indique en effet que "la modernisation de tout ascenseur présentant un intérêt historique (construit avant 1958) doit être effectuée **au cas par cas en tenant compte des caractéristiques de chaque ascenseur, de son utilisation et de la faisabilité technique des mesures recommandées sur les plans techniques et financier**".

Voilà donc de quoi donner un peu d'air aux propriétaires et copropriétaires concernés !

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ? Rendez-vous sur www.federia.immo/fr/publications et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information. Vous voulez en savoir plus sur les sujets liés à la vente, l'achat ou la location ? Découvrez également le CourtageInfo sur www.federia.immo/fr/publications !



FEDERIA

LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :
Yves Van Emen

• Rédaction : Pauline Servais,
Marc Tihon et Laura
Van Campenhout

• Mise en page :
www.babaproductions.be

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
• Par Email : federia@federia.immo