



# Syndic Info



Le bulletin d'information de  
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

## « Le mot du Président »

Une fin d'année ne peut se concevoir sans se donner quelques satisfecit.

Il n'en sera rien.

Par contre, nous adressons nos vœux très sincères, pour une année 2006, exempte de soucis de tous ordres - et certainement pas immobiliers - à nos lecteurs occasionnels ou trimestriels, espérant leur avoir, par la publication du SYNDIC-INFO, apporté une information utile, même si elle est fragmentaire.

Quelles furent nos actions menées au cours de l'exercice qui s'achève ?

- la poursuite de la publication du SYNDIC-INFO, diffusé à environ 20.000 exemplaires, accompagnée du constat des visites de notre site WEB: [www.absa.be](http://www.absa.be), elles atteignent ces derniers mois plus de 2.200 contacts mensuels... ;
- la valorisation de nos professions de syndics et de régisseurs de biens immobiliers, en promouvant la certification de nos membres par le Syndicat National des Propriétaires (S.N.P.), cinquante pour cent des membres ABSA ont obtenu le label « qualité syndic »;
- la négociation, parfois difficile pour celui qui est ignorant de ce qui régit les organes municipalistes, avec la CIBE et l'IBDE (distribution de l'eau à Bruxelles), pour faire profiter nos mandants de la "tarification solidaire";
- la mise à niveau, pour tous les mem-

bres de l'ABSA, de la police d'assurance responsabilité civile professionnelle et garantie financière qui l'accompagne;

- la modification des statuts de l'asbl ABSA, afin de les mettre à niveau avec les réalités d'exercice des pouvoirs de ses organes et la mise en chantier d'un Règlement d'ordre intérieur ;
- la mise en pratique effective des dispositions légales ou réglementaires, visant au bénéfice de nos mandants, propriétaires ou copropriétaires, ainsi que des membres de l'ABSA :
  - les détecteurs de fumées ;
  - l'enlèvement des "encombrants";
  - la coordination de chantiers ;
  - l'affiliation des membres de l'ABSA à la convention collective n°323 (contrat des concierges) ;
- contacts avec le Ministère des Finances, afin d'obtenir la simplification des mesures permettant les remboursements de TVA sur les fournitures de mazout, effectuées entre le 1er juin et le 30 septembre 2005;
- relations avec les organisations d'administrateurs de biens du Nord du Pays, afin d'assurer la position de l'ABSA au sein de l'environnement professionnel fédéral.

Serge WINNYKAMIEN, Président

Année 2006, n° 5  
Janvier 2006

### Dans ce numéro:

« Le mot du Président » 1

L'Assemblée  
Générale (3) 2

Questions-réponses 3

Les rapports entre  
l'ABSA et le SNP 4

## L'Assemblée Générale (3)

### LES MAJORITÉS

#### Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur

Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

#### Copropriétaire défaillant

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote ou en remettant un vote considéré comme nul.

Lorsque les statuts de l'immeuble prévoient le sort à réserver aux absentions et votes nuls, il n'y aura pas de difficulté dès lors qu'il suffit de se référer à ces dispositions. Il en va autrement dans le silence des statuts.

Aux termes de l'étude effectuée par Maître Wahl,<sup>(1)</sup> il apparaît que si certains auteurs considèrent que les abstentions, votes nuls ou blancs doivent être assi-

milés à des votes négatifs et influencent en conséquence le calcul de la majorité, d'autres les écartent.

Chacun détenant des positions divergentes s'accorde néanmoins à considérer que les propriétaires qui ont voté nul ou blanc ou qui se sont abstenus doivent être pris en compte pour le calcul des quorums.

#### Majorité spéciale et unanimité

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° A la majorité des 3/4 des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° A la majorité des 4/5èmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° Il est statué à l'unanimité de voix de

Toutes les délibérations ne sont pas prises à la même majorité.



tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

### Rédaction du procès-verbal

Celui-ci doit être la retranscription matérielle et fidèle des décisions valablement et définitivement prises par l'assemblée générale.

Il est établi par le syndic, en sa qualité de secrétaire de l'assemblée, signé par le président et les assesseurs.

Idéalement, l'informatique le permettant aujourd'hui, il conviendrait de dresser le procès-verbal en séance. En le faisant signer par les propriétaires qui le souhaitent, ainsi que par le président et les assesseurs, celui-ci aurait une valeur indiscutable.

Dans tous les cas, le syndic se doit de consigner les délibérations et les résolutions dans le registre prévu à cet effet par le règlement de copropriété.

Un délai de quinze jours à un mois pour remplir cette obligation nous paraît logique, le syndic pouvant exposer sa responsabilité en cas de délai plus long. ■

(1) Wahl, Assemblée générale de copropriétaires, Ed.Kluwer Immobilier n° 18, 17 octobre 2002

## Questions / Réponses

*Je suis propriétaire d'un appartement et donc il existe un acte de base, un règlement de copropriété et également un règlement d'ordre intérieur. Je souhaiterais savoir quel est le statut et l'importance de règlement d'ordre intérieur. Cela a été passé chez notaire en même temps que le règlement de copropriété et acte de base. De plus, en introduction dudit règlement d'ordre intérieur, il est spécifié qu'il n'a pas de statut réel, qu'est-ce que cela sous-entend?*

Depuis la mise en vigueur de la loi du 30 juin 1994, les statuts de la copropriété constituent une description de l'ensemble immobilier et réunissent les éléments ci-après :

Un **acte de base**, lequel comprend la description écrite et graphique de l'ensemble immobilier des parties commune et privatives, la fixation de la quote-part des parties commune affectée à chaque partie privative en tenant compte de la valeur respective de celle-ci.

Un **règlement de copropriété**, lequel décrit:

- les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties com-

munes et privatives;

- les critères et mode de calcul de la répartition des charges;
- le mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale;
- le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat;
- le rôle et pouvoirs du conseil de gestion, le mode de nomination de ses membres.

En outre, la loi prévoit l'existence d'un **règlement d'ordre intérieur** lequel peut être établi par acte sous seing privé. Ce règlement vise à assurer l'harmonie des rapports entre les résidents.

L'acte de base et le règlement de copropriété sont définis par le professeur Hansenne comme les actes juridiques et instrumentaires exigés constituant les statuts de la copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur est un acte juridique et instrumentaire facultatif.

La transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété constitue une des deux conditions pour que l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

**Les statuts sont composés de 3 documents: l'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur.**





LE BULLETIN D'INFORMATION  
DE L'ASSOCIATION BELGE  
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS  
DE BIENS

Editeur responsable:  
S. Winnykamien

Rédaction: Y. Van Ermen  
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier  
et J-M Van Laeys

Mise en page : Adventures Sign

#### Pour nous contacter:

Par courrier:  
ABSA  
chaussée de Roodebeek 521  
1200 Bruxelles

Par Email : [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

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

### Les deux associations dialoguent au bénéfice des copropriétaires.

## Les rapports entre l'ABSA et le SNP

Si l'**ASSOCIATION BELGE DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS DE BIENS** et le **SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES** ont des objectifs distincts, il est patent que sur nombre de sujets, les deux organisations ont intérêt à dialoguer et confronter leurs points de vue, au bénéfice des copropriétaires.

Notons que la dénomination du SNP s'est transformée récemment en Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires. Il est donc clair que nous avons des interlocuteurs communs qui sont les copropriétaires, dont chacun, à son niveau, doit défendre les intérêts.

#### Quelques actions concrètes ?

- Le Syndicat National des Propriétaires (SNP), la Koninklijk Algemeen Eigenaars Verbond de Gand (KAV) et la Fédération Nationale des Administrateurs de Biens (FNAB), association regroupant les professionnels belges, ont établi une convention, aux termes de laquelle, sur base d'une Charte fixant les obligations concrètes à respecter par les syndics de copropriété, ces derniers peuvent acquérir le label "qualité syndic".

En effet différentes réglementations ( AR du 06/09/1993, code de déontologie de l'IPI et loi du 30/06/1994) définissent les compétences et les obligations du syndic, mais il subsiste pas mal de lacunes et d'imprécision sur leur rôle et leurs obligations. Les copropriétaires, tout comme les syndics, veulent y remédier afin d'augmenter la qualité des prestations fournies.

Il convient de noter que sur les 12 syndics francophones ayant reçu le label de qualité (à la date du 07/12/2005), 9 sont membres de l'ABSA. Si vous désirez avoir plus de renseignements sur ce sujet, nous vous invitons à vous rendre sur le site <http://www.kc-cq-syndic.be/FR/index.htm>

- D'autre part, un dialogue s'est établi entre le SNP et l'ABSA, sur la problématique de la tarification solidaire de l'eau à Bruxelles et la nouvelle réglementation sur les ascenseurs. Voici des dossiers complexes et de longue haleine, difficiles à résumer ici. Nous vous tiendrons informés de ceux-ci chaque fois que nous aurons des informations concrètes et pertinentes à vous fournir.

- Enfin, il y a l'information vers le copropriétaire. Nous pensons qu'un copropriétaire informé participe mieux à la vie de sa copropriété et augmente le niveau de défense de ses intérêts.

L'ABSA a son site ([www.absa.be](http://www.absa.be)) et le syndic Info. Le SNP dispose d'un site (<http://www.snp-aes.be/>) et d'une importante littérature. Notons par exemple "Le Cri", qui est un mensuel envoyé aux membres, et le mémento "La copropriété «en poche»" ( pour plus d'info sur [http://www.snp-aes.be/Images/En\\_poche.pdf](http://www.snp-aes.be/Images/En_poche.pdf) ). Vous trouverez ci-dessous un talon réponse vous permettant d'acquérir ce dernier à des conditions avantageuses.

En conclusion, il est clair que chacune de nos organisations gardent sa spécificité. Mais nous sommes certains que le dialogue aujourd'hui enclenché permettra en de nombreux domaines, d'améliorer la vie en copropriété.

Talon réponse non disponible dans la version "Internet "

