

Le coronavirus update: COVID-19 et les assemblées générales de copropriétaires

Consultez notre page "[Assistance COVID-19](#)" ou contactez [Ewoud Willaert](#) (auteur et chef de cellule Droit de l'immobilier & du développement de projets immobiliers).

Comme annoncé dans notre précédent news flash, le gouvernement est intervenu pour solutionner les problèmes causés par le fait que, suite aux mesures des pouvoirs publics, il est actuellement impossible de tenir des assemblées générales de copropriétaires (annuelles ou extraordinaires) dans de nombreux blocs d'appartements.

L'arrêté royal de pouvoir spéciaux à cet égard a été publié dans le Monteur Belge le 9 avril 2020 (Arrêté royal n° 4 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19). Le règlement proclamé est en effet comme annoncé :

- Toutes les assemblées générales des copropriétaires qui, en raison des mesures de sécurité liées à la pandémie Covid-19, ne peuvent avoir lieu durant cette période, doivent être tenues endéans un délai de cinq mois après l'expiration de cette période. Il est toutefois permis de tenir une assemblée si celle-ci peut être tenue dans le respect des mesures de sécurité. Le Conseil d'État avait en effet fait observer qu'une interdiction absolue n'était pas acceptable.
- Cette mesure sera en vigueur du 10 mars jusqu'au 3 mai 2020, mais ce délai est susceptible d'être prolongé.
- Cette mesure ne s'applique pas aux assemblées générales tenues depuis le 1er mars 2020 conformément aux règles applicables avant l'entrée en vigueur du présent arrêté. Celles-ci restent valables.
- Syndic:
 - La durée du mandat du syndic qui expire durant cette période est prolongée de plein droit jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après cette période ;
 - Le contrat avec le syndic sera donc prolongé automatiquement. Par conséquent la rémunération du syndic restera due pro rata temporis durant la prolongation de son mandat ;
 - Le syndic exerce ses compétences conformément aux décisions de la dernière assemblée générale et en conformité avec le budget approuvé lors de cette assemblée. Ceci implique que le budget de l'éventuel nouvel exercice sera

provisoirement le même en attendant la prochaine assemblée générale. Dès lors le syndic pourra (et devra) donc demander des provisions aux copropriétaires conformément aux décisions de l'année passée.

- Conseil de copropriété:

- La durée du mandat des membres des conseils de copropriété qui expire durant cette période est prolongée de plein droit jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après cette période ;
- La durée de validité des missions et délégations de compétences confiées par l'assemblée générale au conseil de copropriété est prolongée jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit.

Le gouvernement fait toutefois observer que la procédure écrite , telle que prévue à l'article 577-6, § II du Code Civil, reste en vigueur. Il est donc encore toujours possible de tenir des réunions par téléphone ou par vidéoconférence dans le cadre de cette procédure écrite. Ces décisions doivent cependant être prises à l'unanimité : tous les copropriétaires devront donc marquer leur accord quant à la décision en question. Les majorités requises ne sont donc pas d'application dans le cadre de cette procédure écrite : la décision n'est que valable si tous les copropriétaires sont d'accord. Il revient au syndic de dresser le procès-verbal de ces décisions.

Comme nous avons déjà remarqué, le fait qu'il est impossible de convoquer une assemblée générale (extraordinaire) implique un raffermissement des tâches et des obligations du syndic, qui (en vertu de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil) est « chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ». Cette compétence (et obligation) sera plus étendue aussi longtemps qu'il est impossible de convoquer l'assemblée générale. Le syndic devra donc prendre des mesures qui, dans des circonstances normales, pourraient préalablement être approuvées par l'assemblée générales des copropriétaires, et ce sans obligation dans le chef du syndic de motiver l'urgence des mesures prises.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com