

Information

L'incidence des mesures prises par l'arrêté royal n°4 du 9 avril 2020 sur la gestion des associations de copropriétaires

L'arrêté royal n°4 du 9 avril 2020 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 a pour objet de rencontrer les préoccupations des syndic et des copropriétaires, tant concernant l'organisation des assemblées générales pendant la période de confinement que le sort des mandats que confèrent ces assemblées.

1. Organisation et tenue des assemblées générales : report

Toutes les assemblées générales qui n'ont pu se tenir et ne peuvent avoir lieu pendant la période de confinement, fixée du 10 mars 2020 au 3 mai inclus, éventuellement prolongée, sont reportées et doivent être organisées dans un délai de 5 mois après l'expiration de cette période.

Il s'agit de toutes les assemblées générales, c'est-à-dire les assemblées ordinaires programmées annuellement dans la période visée par le règlement d'ordre intérieur, les assemblées extraordinaires que le syndic avait éventuellement annoncées, ou encore de celles qui seraient sollicitées par des copropriétaires disposant de 20% des quotes-parts dans les parties communes.

Dans cet esprit, les assemblées qui sont reportées conservent leurs modalités d'organisation : si l'assemblée prévue était convoquée en première séance, celle-ci se tiendra après la période de confinement dans les conditions d'une réunion prévue en première séance. S'il s'agissait d'une 2^{ème} séance, la réunion répondra aux conditions d'organisation d'une 2^{ème} séance, ce qui implique que l'ordre du jour ne soit pas modifié. Si de nouveaux points sont ajoutés, il s'agit alors d'une nouvelle réunion qui devra répondre au *quorum* de présence de l'article 577-6, §5 du Code civil.

Les assemblées qui se sont tenues entre le 10 mars 2020 et la publication de l'arrêté intervenue le 9 avril 2020 conservent leur validité et produisent dès lors leurs effets, le texte n'ayant pas vocation à remettre en question les décisions adoptées par des assemblées tenues avant l'adoption de l'arrêté royal.

Le report des assemblées n'empêche pas de mettre encore en œuvre la procédure écrite prévue par l'article 577-6, §11 du Code civil qui permet d'adopter une décision, en dehors d'une réunion, lorsqu'elle recueille l'accord de tous les copropriétaires. Même si l'organisation d'une réunion par voie de vidéoconférence n'a pas été retenue pour pallier les difficultés rencontrées, rien n'empêche d'utiliser ce mode de communication préalablement à l'organisation du vote par écrit, afin d'organiser une concertation entre les copropriétaires.

2. Mandat du syndic et des membres du conseil de copropriété : prolongation

L'arrêté royal veille à éviter que les mandats du syndic et des membres du conseil de copropriété qui viennent à échéance durant la période de confinement ne prennent fin, à défaut pour l'assemblée générale, qui n'a pu avoir lieu, d'avoir renouvelé ces mandats et que la copropriété soit dès lors dépourvue de ses organes de gestion et de contrôle.

En effet, l'arrêté royal prolonge de plein droit la durée de ces mandats, décidés par une précédente assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra après la période de confinement. Il en est de même pour le contrat du syndic et la validité des missions et des délégations de compétence confiées par l'assemblée générale au conseil de copropriété.

Si le mandat du syndic vient à échéance durant la période du 10 mars au 3 mai 2020, mais que l'assemblée générale a pourvu à son remplacement par une décision adoptée avant cette période ou même au cours de cette période, soit avant l'entrée en vigueur de l'arrêté royal, soit par la procédure écrite, celle-ci produira ses effets et le nouveau syndic entrera en fonction. Le syndic sortant devra transmettre le dossier de gestion dans le délai de 30 jours prévu par la loi, en veillant à respecter les mesures de distanciation sociale.

Le syndic se voit conforter, par l'arrêté royal, dans sa mission, en prévoyant qu'il exerce ses compétences conformément aux décisions de la dernière assemblée générale et en conformité avec le budget approuvé lors de cette assemblée. Même si la formulation du texte ne paraît pas adéquate, l'objectif poursuivi est de lui permettre de se fonder sur le budget de l'année précédente, voté par l'assemblée générale et de réclamer les provisions nécessaires aux copropriétaires.

*Corinne Mostin,
Avocate au barreau de Bruxelles*