

# Copropriété

GESTION ET ORGANISATION



homegrade  
brussels 

## B.a.-ba de la copropriété

Habiter un logement dans une copropriété implique la gestion collective de parties communes. Pour que cela se passe bien, le savoir-vivre est primordial. Afin de faciliter ce fonctionnement collectif, le législateur a mis un cadre en place. Depuis le 1er septembre 2021, ce cadre législatif a été modifié avec la réforme du Code civil.

Les copropriétés sont monnaie courante en Région de Bruxelles-Capitale, tout comme les questions que l'on peut se poser sur leur fonctionnement.

Cette brochure vous donnera un aperçu des règles de base d'une bonne gestion d'une copropriété forcée\*.



### En bref, il faut savoir que

→ Les copropriétés forcées\* sont réglementées principalement :

- par le Code civil :
  - Avant sa réforme : art. 577-2 à 14 tels que modifiés successivement (loi de 2010, 2018, etc.)
  - Après sa réforme qui a intégré ces modifications : articles 3.68 à 3.100

Un tableau de concordance entre les anciennes dispositions du code Civil et les nouvelles est proposé à la page 17.

- par des statuts spécifiques à chaque copropriété comprenant :
  - l'acte de base ;
  - le règlement de copropriété.
- par le règlement d'ordre intérieur.

→ Les organes de l'association des copropriétaires\* (ACP) sont :

- **l'assemblée générale** (AG\*) qui constitue l'organe souverain décisionnel ;
- **le syndic** (professionnel ou non) qui est obligatoirement présent dans toutes les copropriétés soumises aux articles 3.68 à 3.100 ;
- **le conseil de copropriété** qui est obligatoire si l'immeuble dispose de plus de 20 lots principaux, et facultatif dans les immeubles de moins de 20 lots ;
- **le commissaire aux comptes** qui est obligatoire.

### Modifications du Code civil et des statuts, concrètement :

Toutes les copropriétés sont soumises à la loi en vigueur.

\* Si votre copropriété est constituée après le 1er septembre 2021, vos statuts sont en principe à jour, il n'y a rien à faire.

Si votre copropriété est plus ancienne, deux situations sont possibles :

1° Vos statuts sont encore basés sur l'ancienne réglementation (avant la loi de 2018). Dans ce cas, la loi impose la mise en conformité des statuts. En cas de contradiction, ce sera toujours la loi en vigueur qui prime.

2° Votre copropriété a été créée après loi de 2018. En principe, elle est donc soumise aux mêmes règles de fond qu'une copropriété constituée après le 1/09/2021, seule la numérotation des articles change. Dans ce cas, il est loisible à l'ACP de mettre à jour cette nomenclature dans les statuts.



Les astérisques qui accompagnent certains mots renvoient vers le glossaire en fin de brochure.

# Qu'est-ce qui réglemente la copropriété ?

## Le Code civil

Depuis 1995, la loi confère la personnalité juridique aux associations de copropriétaires (ACP) tout en créant un régime dérogatoire (art. 3.84 et anciennement art. 577-3 à 14) si la nature du bien le justifie. La dérogation doit être mentionnée dans l'acte de base.

Les dispositions légales susmentionnées sont impératives.

Chaque association dispose de statuts qui doivent faire l'objet d'un acte notarié.

### L'acte de base

Il comprend la description de l'ensemble immobilier dont :

- la description des **parties privatives\*** ;
- la description des **parties communes\*** ;
- la fixation de la **quote-part\*** des parties communes afférentes à chaque partie privative. Les quotes-parts sont déterminées de manière objective en fonction de la valeur nette au sol, de l'affectation (partie habitable, cave, garage...) et de la situation (niveau où se situe l'appartement).

### Le règlement de copropriété (à partir du 1er janvier 2019 et selon l'article 3.85)

Il comprend :

- l'énonciation des droits et obligations de chaque copropriétaire et par extension de chaque occupant quant à l'utilisation de son lot ;
- la méthode de répartition des charges communes ;
- les clauses et sanctions relatives au paiement des charges.



### Ces deux actes

- constituent les statuts de l'immeuble ;
- sont des actes authentiques, transcrits au Bureau Sécurité Juridique ;
- s'imposent aux copropriétaires, futurs copropriétaires et locataires ;
- doivent faire l'objet d'un acte authentique lors de toute modification.

## Le règlement d'ordre intérieur

Le **règlement d'ordre intérieur** (en application depuis le 1er janvier 2019 et selon l'article 3.85, §3) est obligatoire et doit contenir au minimum :

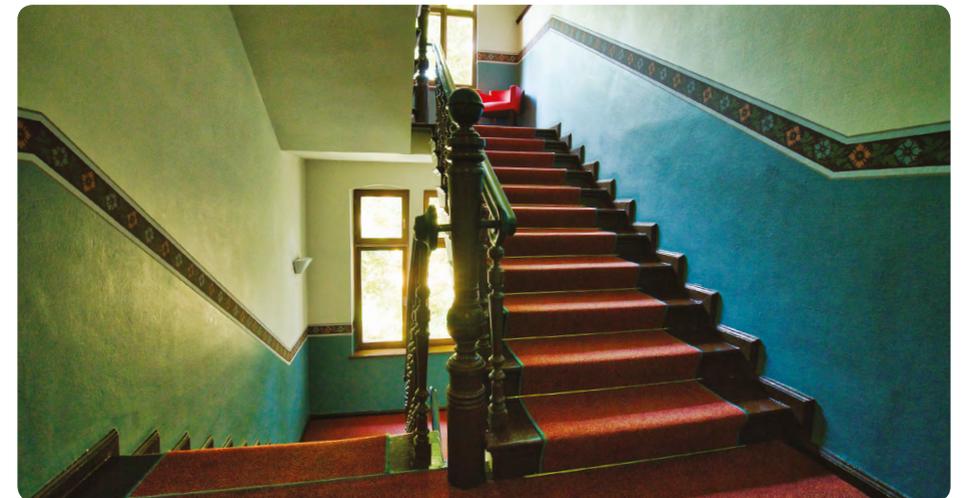
- Les règles relatives au mode de convocation aux assemblées générales. Par exemple, la période annuelle de 15 jours durant laquelle elles doivent se tenir, la modalité de consultation des documents relatifs à l'assemblée générale, etc.
- Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités de renouvellement de celui-ci et les modalités à mettre en oeuvre à la fin de sa mission.

Il est vivement conseillé de consigner dans le règlement d'ordre intérieur (ROI) les points suivants :

- Le montant à partir duquel une mise en concurrence doit avoir lieu en vue de la réalisation de travaux.
- L'ensemble des dispositions relatives au « vivre-ensemble », à la tranquillité, à l'harmonie et à l'hygiène, ainsi qu'aux mesures à prendre en cas de déménagement par chaque occupant.

Ce document est actualisé par le syndic en tenant compte des nouvelles dispositions ou adaptations qui seraient prises lors des assemblées générales.

Le règlement d'ordre intérieur ou ses modifications doivent faire l'objet d'une approbation lors d'une assemblée générale valablement convoquée à cet effet (il ne doit pas faire l'objet d'un acte notarié). C'est le syndic qui le rédige et le met à jour. Il s'impose à tous les occupants de l'immeuble à travers un processus de publicité bien défini à l'attention des habitants ne pouvant assister aux assemblées générales.



# Les organes de la copropriété

## L'association des copropriétaires (ACP)

C'est l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. L'ACP administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Elle se réunit en assemblée générale (AG) au moins une fois par an.

Cette association existe et bénéficie de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- à la vente du premier lot, dès qu'il existe au moins deux copropriétaires de lots distincts ;
- quand les statuts de l'immeuble (acte de base et le règlement de copropriété) sont transcrits au Bureau Sécurité Juridique.

## Le syndic

Le syndic conseille, assiste et informe les copropriétaires et gère l'immeuble en leur nom en exécutant ou en faisant exécuter les décisions prises par l'AG.

Toute copropriété doit désigner un syndic. Celui-ci peut être professionnel\* ou non (copropriétaire assumant la fonction de syndic) ; rémunéré ou non.

La durée maximale de son mandat est de 3 ans renouvelable par une décision de l'AG. Son contrat doit être écrit. Il est responsable, devant l'ACP, de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il est tenu de souscrire une assurance pour cela.

Le mandat de syndic de l'ACP doit obligatoirement être inscrit dans la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). L'enregistrement et la modification des données du syndic se fait directement auprès d'un guichet d'entreprise agréé.

*Pour en savoir plus, consultez notre fiche info «La copropriété - Enregistrement de l'ACP, du syndic et souscription aux assurances», disponible sur le site de Homegrade.*

Le Code civil détermine les missions minimales du syndic. Le règlement de copropriété peut lui conférer plus de missions mais pas moins. Celles-ci s'articulent autour de 5 axes :

### ① L'organisation des assemblées générales

### ② La gestion administrative

Le syndic est en charge de la conservation et de la mise à disposition des documents de la copropriété, de la souscription des assurances, de la coordination des statuts à la suite de changements législatifs, etc.

### ③ La gestion technique

Sauf si le règlement de copropriété le prévoit expressément, la mission de gestion

technique du syndic est limitée. Le syndic doit s'occuper :

- des incidents en urgence (fuites, pannes de chauffage...);
- des éléments décidés en assemblée ;
- des démarches nécessaires pour que le bâtiment respecte la législation comme par exemple la mise en conformité des ascenseurs, des chaudières, etc.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, il appartient au syndic de mettre à l'ordre du jour de l'AG les travaux extraordinaires prévisibles pour les années à venir, ainsi que de prévoir un budget prévisionnel pour ceux-ci (art 3.89 -16°).

### ④ La gestion financière

Le syndic gère les fonds et établit les comptes et les budgets prévisionnels. Il doit être en mesure de présenter l'état des finances et de retracer toutes les opérations effectuées dans le cadre de la gestion de la copropriété. Il est également chargé d'établir les décomptes individuels et de réclamer les charges impayées.

### ⑤ La gestion des contentieux de la copropriété

Le syndic représente l'ACP en justice.

## Le conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé de titulaires de droit réel (élus par l'ACP) disposant du droit de vote à l'AG, tel un propriétaire ou un usufruitier. Il a pour mission de contrôler si les missions du syndic sont bien exécutées, n'a aucun pouvoir de décision et doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'ACP. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'AG prise à une majorité de deux tiers des voix, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'AG et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'AG ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Son organisation et son fonctionnement sont fixés par le règlement d'ordre intérieur.

Le conseil de copropriété est obligatoire pour les copropriétés composées de plus de 20 lots. Cette fonction peut être rémunérée avec l'aval de l'assemblée générale.

## Le commissaire aux comptes

Sa désignation est obligatoire. Son rôle est de vérifier les comptes présentés par le syndic.

Ses obligations et compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes est désigné annuellement par l'ACP et peut être un professionnel ou non (en général c'est un copropriétaire).

# L'AG

## C'est quoi ?

L'assemblée générale\* (AG) des copropriétaires est le centre de décision de l'ACP. Elle permet aux copropriétaires de s'exprimer et de prendre toute décision utile, par leurs votes, sur toutes les questions d'intérêt commun. Il est donc indispensable et dans l'intérêt de chaque copropriétaire d'y participer. Il en existe de deux types :

**L'assemblée générale ordinaire** qui doit se tenir une fois par an. On y désigne et révoque le syndic, modifie les statuts, approuve les comptes, vote certains travaux, crée, modifie ou supprime un conseil de copropriété, procède à la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, etc.

**Les assemblées extraordinaires**, qui sont organisées en fonction des nécessités, sont convoquées par le syndic quand une décision doit être prise d'urgence ou à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/5<sup>e</sup> des millièmes de l'ensemble.

L'assemblée générale est souveraine, c'est-à-dire que les décisions prises en assemblée générale prévalent. Elles ne peuvent toutefois pas déroger à la loi, ni aux statuts de l'immeuble (acte de base et règlement de copropriété).

## Convocation

La convocation à l'AG et le déroulement de l'assemblée sont fixés par le règlement d'ordre intérieur. Le Code civil prévoit un minimum de règles à respecter :

- au moins 3 semaines avant la période au cours de laquelle l'AG doit avoir lieu, chaque copropriétaire peut aviser le syndic des points particuliers qu'il souhaite voir inscrits à l'ordre du jour. L'AG ne pourra délibérer que sur ces points ;
- la convocation doit être faite par le syndic par courrier recommandé à la poste 15 jours au moins (sauf urgence) avant la date de l'assemblée. Celle-ci est adressée à la dernière adresse notifiée par chaque copropriétaire au syndic ; chaque copropriétaire a donc l'obligation d'avertir le syndic de tout changement d'adresse ou de modification dans la nature des droits réels ;
- le syndic indique dans sa convocation l'endroit, le jour et l'heure où aura lieu l'assemblée ainsi que l'ordre du jour et le budget provisionnel.

## Feuille de présence et procurations

Chaque copropriétaire a le droit d'assister et de voter à l'assemblée générale et dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part (ses millièmes\*) dans les parties communes.

Un copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire de son choix, copropriétaire ou non, mais attention :

- le mandataire doit être désigné nommément dans la procuration ;
- le mandataire ne peut être le syndic ni être une autre personne mandatée ou employée par l'ACP ;
- il ne peut prendre part au vote qu'avec au maximum le même nombre de voix que la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés ;
- le mandataire ne peut accepter plus de 3 procurations, sauf si le total des voix dont il dispose (en tant que copropriétaire et en tant que mandataire) est inférieur à 10 % du total des voix de l'ensemble de la copropriété.

Une liste de présence indiquant le nom de chaque copropriétaire et leurs quotes-parts respectives est signée par les copropriétaires présents et par les éventuels mandataires des copropriétaires absents.

Cette feuille de présence permet de comptabiliser les voix lors de chaque vote et de vérifier si les majorités requises sont bien réunies.



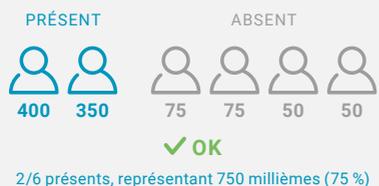
## Quorum de présence\*

Afin que l'assemblée puisse délibérer valablement, certains quorums doivent être atteints. Il y a deux quorums de présence possible :

1. Plus de 50 % des copropriétaires sont présents ou représentés  
ET ils représentent au moins 50 % des millièmes.



2. Moins de 50 % des copropriétaires sont présents ou représentés,  
MAIS ils représentent plus de 75 % des millièmes.



Si au début d'une AG, aucun de ces deux quorums n'est atteint, une seconde assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours. Cette seconde assemblée pourra délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou les quotes-parts représentées.

## Désignation du président, du secrétaire et des scrutateurs

L'assemblée générale commence par élire un **président**, lequel doit être un copropriétaire et ne peut pas être le syndic, ainsi que le **secrétaire** et, si possible, deux **scrutateurs**.

Généralement le syndic occupera la fonction de secrétaire.

Le président dirige les débats, appelle au vote et veille au respect de l'ordre du jour.

Le secrétaire et/ou les scrutateurs vérifient le bon déroulement de l'assemblée générale et comptabilisent les votes émis.

## Les votes

Toutes les décisions sont prises par l'assemblée générale selon les différentes règles de majorité précisées par la loi.



- Une abstention n'est pas considérée comme une voix émise. Les abstentions ne sont donc pas calculées dans le total des voix. Exemple : un vote avec 4 votes pour, 3 votes contre et 3 abstentions sera considéré comme un vote à la majorité absolue de 4 sur 7 (et non pas de 4 sur 10).
- Le copropriétaire qui dispose de plus de voix que l'ensemble des autres copropriétaires présents ou représentés sera limité dans son droit de vote : ses millièmes\* seront réduits à la somme des voix des autres copropriétaires présents. Par contre, il disposera toujours de la moitié des voix, ce qui permet de bloquer toute prise de décision qui nécessite une majorité absolue (50 % de voix plus une), de sorte qu'aucune décision ne puisse être prise sans son adhésion.

### Exemple de limitation du droit de vote



### Majorité absolue (50 % + 1) :

- ✓ approbation des comptes
- ✓ adoption du budget
- ✓ nomination et décharge du syndic
- ✓ nomination et décharge du conseil de copropriété
- ✓ nomination et décharge du commissaire aux comptes
- ✓ approbation des contrats d'entretien, maintenance et fourniture d'énergie
- ✓ engagement ou licenciement du personnel de la copropriété
- ✓ approbation de tout travail rendu obligatoire par la loi (comme la mise en conformité des installations électriques)
- ✓ approbation de tout travail portant sur des actes conservatoires
- ✓ modification du règlement d'ordre intérieur à l'exception du montant de seuil de mise en concurrence
- ✓ création d'un conseil de copropriété intérieur pour les copropriétés inférieures 20 lots



Les décisions qui risquent de porter atteinte aux droits des copropriétaires ou d'augmenter fortement les charges financières nécessitent un autre type de majorité. Elles sont définies par la loi (art. 3.88, §1er, 1° du Code civil). Cette loi s'impose même si le règlement de copropriété a prévu des règles plus strictes. Il s'agit de majorités qualifiées.

### Majorité qualifiée des deux tiers :

- ✓ exécution de travaux aux parties communes sauf ceux qui peuvent être décidés par le syndic
- ✓ définition des montants des marchés pour lesquels une mise en concurrence est obligatoire
- ✓ exécution de travaux dans certaines parties privatives par l'ACP, moyennant une motivation spéciale
- ✓ mandat au conseil de copropriété portant sur des actes expressément déterminés et d'une durée maximale d'un an
- ✓ toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes

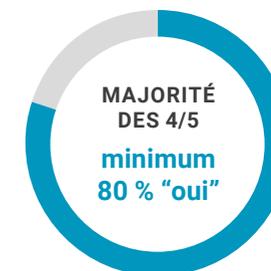


Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, il convient de tenir compte de la quote-part d'intervention (définie au préalable entre copropriétaires) dans les frais afin de déterminer le pouvoir votal de chaque copropriétaire. C'est le principe du « Qui paie, vote » (art. 3.87, §6).

Par exemple, si un copropriétaire dispose d'un lot représentant 30/100 dans les parties communes mais qu'il n'intervient qu'à concurrence d'un cinquième dans les frais de remise en état de la cage d'escalier, il disposera d'un pouvoir d'1/5 lors d'un vote portant sur la peinture des parties communes.

### Majorité qualifiée des quatre cinquièmes (80 %) :

- ✓ modification aux statuts qui concerne d'autres matières que la jouissance, l'usage ou l'administration de parties communes
- ✓ modification de la destination (résidentielle, commerciale...) de la copropriété ou d'une partie de celle-ci
- ✓ démolition ou reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité, de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales
- ✓ achat de biens immobiliers destinés à devenir communs
- ✓ vente de biens immobiliers communs
- ✓ division d'un lot ou réunion partielle ou totale de deux lots ou plusieurs lots



### Unanimité (100 %) :

- ✓ modification de la répartition des quotes-parts entre les copropriétaires, sauf si cette modification est la conséquence de travaux, de la réunion ou de la division de 2 lots, d'actes de disposition ou de la création d'associations partielles. Dans ce cas, elle est adoptée à la même majorité que la décision de principe.
- ✓ toute décision prise par écrit en dehors d'une réunion de l'AG



## Le procès-verbal

La loi (art. 3.87, §10) désigne le syndic comme rédacteur du procès-verbal. Celui-ci est tenu de le rédiger en séance et d'y consigner toutes les décisions qui ont été prises avec mention des majorités et identification des opposants et des abstentionnistes.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président, le secrétaire, les éventuels scrutateurs et tous les copropriétaires présents ou représentés. Il est ensuite enregistré dans un registre et conservé au siège de l'association.

Le syndic doit diffuser ce PV à tous les copropriétaires dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'AG et ensuite par les propriétaires aux locataires.

## Contestation

Les copropriétaires qui désirent intenter un recours contre une décision de l'AG devront le faire dans un délai de 4 mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. Les décisions susceptibles d'être annulées sont :

- les décisions où il y a eu des erreurs sur le fond ou sur la forme ;
- les décisions frauduleuses, c'est-à-dire qu'il y a eu manipulation pour que la décision soit prise ;
- les décisions abusives : il y a abus quand la décision a été prise en violation de l'intérêt commun ou lorsqu'il y a une disproportion entre les avantages recherchés et les inconvénients causés. Il n'y a pas nécessairement atteinte à l'intérêt commun quand une décision pose des inconvénients à certains copropriétaires.



## Les comptes

Les dépenses pour conserver et entretenir la propriété ainsi que les autres charges communes sont payées par chacun des copropriétaires, en proportion des millièmes\* de chacun ou de la clé de répartition particulière des charges.

### Quel type de comptabilité est utilisée ?

Pour les petites copropriétés\*, la comptabilité peut être simplifiée. Pour les plus grandes copropriétés\*, la loi impose un plan comptable établi par arrêté royal. Elle doit permettre d'établir avec précision l'état des finances de l'ACP à une date prévue et doit pouvoir déterminer l'actif et le passif du bilan comptable :

#### ACTIF

- ce dont la copropriété dispose sur ses comptes bancaires à la date du bilan ;
- le montant total des sommes encore à recevoir sur le compte de l'association, en ce compris les charges dues par les copropriétaires.

#### PASSIF

- le total des sommes appelées par le syndic ;
- les sommes dues aux fournisseurs ;
- la valeur comptable du fonds de roulement et de réserve (montant voté par l'AG).

### Qui tient les comptes ?

Le syndic tient les comptes, le commissaire aux comptes les vérifie.

La loi (art. 3.89, §5, 3<sup>e</sup>) stipule que le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'ACP.

### Comment s'organise la gestion des fonds ?

Chaque copropriété aura différents fonds, au minimum un fonds de roulement\* et un fonds de réserve\*. Ces fonds doivent être intégralement placés sur des comptes distincts ouverts au nom de l'ACP.

En cas de vente d'un appartement, le copropriétaire qui vend récupère sa quote-part de fonds de roulement au prorata du nombre de jours où il n'a pas bénéficié de l'utilisation des parties communes. Le décompte est établi par le syndic. Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'ACP.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, il est obligatoire de constituer un fonds de réserve d'une valeur de minimum 5 % du dernier budget annuel portant sur les charges courantes. Il est possible de déroger à cette obligation moyennant un quorum de 4/5 des voix.

## Glossaire

- **ACP** : association des copropriétaires. Celle-ci désigne l'entité juridique qui reprend l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble divisé en différents lots appartenant à des propriétaires distincts.
- **AG** : assemblée générale. C'est la réunion des copropriétaires où se prennent les décisions relatives aux choses communes.
- **Copropriété forcée** : immeuble divisé en lots et appartenant à plusieurs propriétaires. Les lots comprennent une partie privative (par exemple un logement, un bureau) et des parties communes (l'entrée, les couloirs, la toiture...).
  - **Petite copropriété** : toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings.
  - **Grande copropriété** : toute copropriété de plus de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings.
- **Fonds de roulement** : la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de gérance, les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes.
- **Fonds de réserve** : la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle toiture.
- **Organes de l'association des copropriétaires** : par organe, on entend les acteurs qui jouent un rôle dans la copropriété (l'ACP, le syndic, le conseil et le commissaire aux comptes).
- **Quote-part (ou millième)** : la part que représente chaque lot privatif par rapport à l'ensemble de la copropriété. La valeur est déterminée en fonction de la superficie nette au sol, l'affectation et la situation du lot. Ceux-ci sont établis sur base d'un rapport motivé d'un notaire, géomètre expert, architecte ou agent immobilier.
- **Quorum de présence** : nombre minimum de copropriétaires et de quotes-parts présents pour qu'une AG puisse valablement avoir lieu.
- **Parties communes** : parties de l'immeuble qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : les couloirs, les murs, les escaliers, l'ascenseur, la toiture...
- **Parties privatives** : parties de l'immeuble qui appartiennent à un copropriétaire et réservées à son usage exclusif : les appartements ou bureaux, les garages...
- **Syndic** : il conseille, assiste et informe les copropriétaires et gère l'immeuble en leur nom en exécutant ou en faisant exécuter les décisions prises par l'AG. Le syndic est obligatoire dans toutes les copropriétés.
- **Syndic professionnel** : agent immobilier agréé spécialisé dans la gestion des parties communes d'un immeuble, leur affiliation IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers) est obligatoire.

## Tableau de concordance des articles mentionnés

Suite à la réforme du Code Civil du 04/02/2020 et mise en application le 01/09/2021.

Ancien Code Civil	Nouveau Code Civil
	<b>Livre 3 «Droit des biens», Titre 4 «Copropriété»</b>
Art. 577-3 à 14	3.68 à 3.100
Art. 577-3	art. 3.84
Art. 577-4	art. 3.85
art. 577-6, §6, §10	art. 3.87, §6, §10
art. 577-7	art. 3.88, §1er, 1°
art. 577-8, § 4, 5°	art. 3.89, §5, 3°



### Besoin d'aide ?

Homegrade vous propose un **accompagnement spécifique** pour les petites copropriétés : aide aux démarches de rénovation, organisation de réunions spécifiques, informations sur le fonctionnement d'une copropriété et sur l'importance des travaux, présentation des outils techniques et financiers, etc.

Pour plus d'informations, consultez [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) ou renseignez-vous auprès de nos conseillers à la permanence. Pour les copropriétés avec syndic professionnel, consultez le Facilitateur Bâtiment Durable sur [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels).



La Région de Bruxelles-Capitale propose des primes et incitants pour encourager la rénovation du bâti. Ces aides financières varient régulièrement. Consultez notre « **Synthèse des primes** » sur [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) ou contactez nos permanences pour des informations à jour !



**Homegrade** publie régulièrement des nouvelles **brochures thématiques** autour des éléments patrimoniaux bruxellois les plus courants (*façades, vitraux, sgraffites, balcons, revêtements de sol, corniches, fenêtres, portes, ascenseurs anciens...*) et du logement : **rénovation** (*isolation, acoustique, sécurité & équipements, châssis, ventilation, chauffage, citerne, énergies renouvelables, économie circulaire...*), **copropriété, mitoyenneté, acquisition, location...**

Retrouvez toutes les brochures sur [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) ou à la permanence. N'hésitez pas à contacter nos conseillers !



## Liens utiles

Plus d'informations sur la copropriété :

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
[www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)  
[www.syndicinfo.immo](http://www.syndicinfo.immo)

Consultez nos autres publications et webinaires sur le thème de la copropriété sur notre site web ou notre chaîne Youtube :

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)  
[www.youtube.be](http://www.youtube.be)

Plus d'informations sur le logement, l'environnement, l'urbanisme, le patrimoine, les primes et les aides financières à Bruxelles :

[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels)  
[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)  
[www.renovation.brussels](http://www.renovation.brussels)  
[www.urban.brussels](http://www.urban.brussels)  
[www.patrimoine.brussels](http://www.patrimoine.brussels)



## Sources

CODE CIVIL, Livre 3 «Droit des biens», Titre 4 «Copropriété» opérant une refonte des anciennes dispositions du Code civil.

Brochure : *La copropriété en poche*, Bruxelles : Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires.

LAMBERMONT Claudine, MERCKEN Daniel, MERCKEN Thierry. *L'Assemblée générale des copropriétaires*, EdiPro, 2<sup>e</sup> éd., 2014.

LANNOY Jean-Pierre, MOSTIN Corinne (sous la dir. de). *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, Larcier, 2013.

**Rédaction** : Sophie Holemans et Julie Bindels, Homegrade

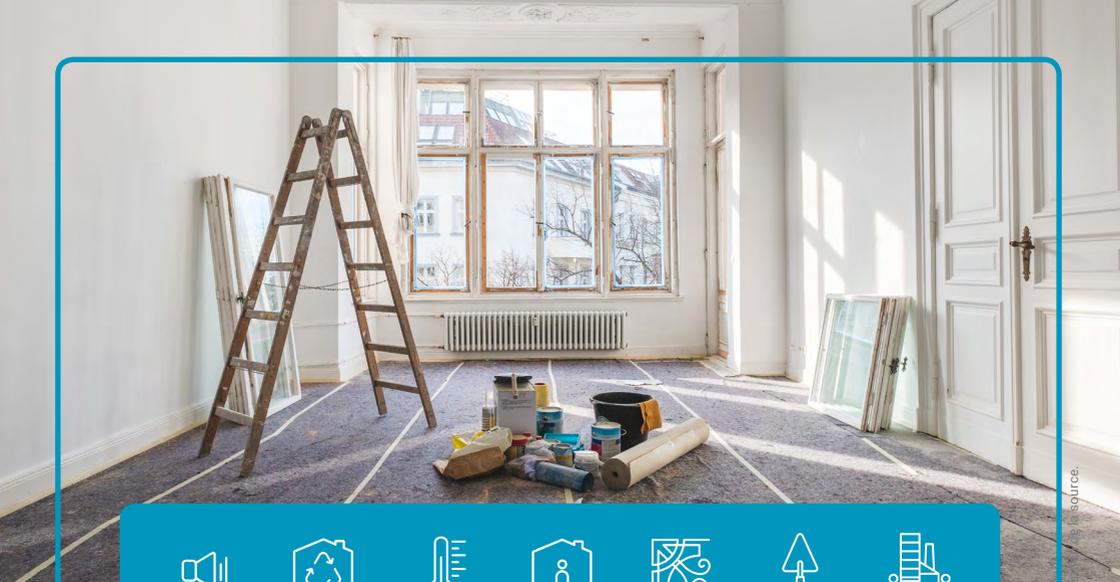
**Relecture** : Jean-Pierre Lannoy et Corinne Mostin

**Éditeur** : Homegrade

**Date et lieu d'édition** : Bruxelles, 2020

**Mise à jour** : 2024

**Crédit photographique** : Jérôme Bertrand, Homegrade, e.a.



ACOUSTIQUE



BÂTIMENT  
DURABLE



ÉNERGIE



LOGEMENT



PATRIMOINE



RENOVATION



URBANISME



## Comment contacter Homegrade ?

Remplissez notre formulaire en ligne

 [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Publications

 [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Appelez notre permanence téléphonique

 **1810**

Facebook

 [@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)

Rendez-vous à notre Point info

 **Place Quetelet 7  
1210 Bruxelles**

Métiers du patrimoine architectural

 [www.metiersdupatrimoine.brussels](http://www.metiersdupatrimoine.brussels)

Les horaires sont disponibles  
sur le site web de Homegrade.

Tous les services de Homegrade sont gratuits.

