

Table des matières

Introduction	7
Chapitre 1	
Approche synthétique de la matière	9
1. Placer le bien immobilier sous le statut de la copropriété	10
2. Définition de la gestion administrative d'une copropriété	11
3. Les conséquences résultant de l'absence d'organisation administrative d'une ACP	12
4. Identification de la copropriété et du syndic d'une association de copropriétaires	13
5. Les bases de la gestion administrative : le cadre	16
6. La loi sur la copropriété	17
7. L'acte de base et la division de l'immeuble	17
8. Les modifications apportées à la répartition des quotes-parts	20
9. Le règlement de copropriété	23
10. Le règlement d'ordre intérieur – Le manuel de fonctionnement de la copropriété	27
11. Le RGPD et le règlement d'ordre intérieur	31
12. L'opposabilité des documents de la copropriété	33
13. Les organes de l'ACP	34
14. L'assemblée générale : l'organe décisionnel – Le cadre légal	35
15. Qui participe à l'assemblée générale? (art. 3.87, § 1, C. civ.)	36
16. Périodicité de l'assemblée générale (art. 3.87, § 2, C. civ.)	38
17. La convocation à l'assemblée générale (art. 3.87, § 3, C. civ.)	39
18. Le déroulement de l'assemblée générale (art. 3.87, § 5, C. civ.)	44
19. La représentation lors de l'assemblée générale : les mandats et les procurations (art. 3.87, § 7, C. civ.)	48
20. Les votes et leur comptabilisation (art. 3.87, § 8, C. civ.)	51
21. Les quorum décisionnels	53

22.	La règle du « Qui paie vote » (art. 3.87, § 6, C. civ.)	54
23.	La rédaction du procès-verbal de la réunion (art. 3.87, § 10, C. civ.)	56
24.	La faculté du vote par consultation écrite (art. 3.87, § 11, C. civ.)	57
25.	La diffusion du procès-verbal (art. 3.87, § 12, C. civ.)	58
26.	Le syndic de copropriété : l'organe d'exécution (art. 3.89, § 1 ^{er} à § 9, C. civ.)	60
27.	La désignation du syndic de copropriété (art. 3.89, § 1, C. civ.)	62
28.	Le contrat de syndic	63
29.	Les missions légales du syndic (art. 3.89, § 5, C. civ.)	65
30.	La délégation des obligations du syndic (art. 3.89, § 6, C. civ.)	80
31.	La révocation du syndic (art. 3.89, § 7, C. civ.)	81
32.	La carence ou l'empêchement d'un syndic (art. 3.89, § 8, C. civ.)	81
33.	L'incompatibilité des fonctions (art. 3.89, § 9, C. civ.)	82
34.	Le conseil de copropriété : l'organe de contrôle (art. 3.90, § 1 ^{er} à § 3, C. civ.)	83
35.	Le commissaire aux comptes : la vérification des comptes de l'association (art. 3.91 C. civ.)	87

Chapitre 2

Gestion administrative et opérations courantes	91	
36.	Les communications génériques vers les copropriétaires	92
37.	La gestion des courriers et des emails	93
38.	L'archivage des échanges	94
39.	La méthode générale de classement	95
40.	La conservation des archives	97
41.	La gestion des contrats et des prestataires	98
42.	Les visites dans les immeubles	99
43.	Une veille sur les modifications législatives et techniques	100
44.	La mise en conformité des statuts	101
45.	Le permis d'environnement	102
46.	La gestion administrative des sinistres	103
47.	La gestion des mutations de lots au sein d'un bureau de syndic	106
48.	L'emploi des langues dans le domaine de la copropriété	114

49.	La gestion des urgences	116
50.	La programmation des réunions	117
51.	Analyser les données de la copropriété	118
52.	Veiller au respect du règlement général sur la vie privée	119

Chapitre **3**

Les événements de la gestion administrative de la copropriété

53.	Un copropriétaire reste en défaut de paiement de ses charges	123
54.	Un copropriétaire conteste une décision de l'assemblée générale	124
55.	Un copropriétaire estime que la répartition des charges n'est pas correcte	127
56.	Un fournisseur de la copropriété fait défaut et ne termine pas son chantier	129
57.	Un copropriétaire souhaite louer une cave qui appartient à la copropriété	129
58.	Un locataire ne respecte pas les dispositions contenues dans le règlement d'ordre intérieur	130
59.	Le syndic reçoit un pli judiciaire	132
60.	L'association se pourvoit en justice	133
61.	L'ancien syndic s'abstient de transmettre au nouveau syndic un dossier complet	134

Glossaire