**CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN**

**Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent**

[www.cib.be](http://www.cib.be)

info@cib.be – studiedienst@cib.be

**CORONAWET JUSTITIE - VOORBEELD VAN NIEUWSBRIEF “TOELICHTEN STRUCTURELE OPLOSSINGEN“- FR**

Chers copropriétaires,

Compte tenu des mesures prises contre la propagation du Coronavirus, les assemblées générales physiques ne sont à ce jour pas autorisées.

C'est pourquoi le Ministre de la Justice Vincent Van Quickenborne, en concertation avec notre association professionnelle CIB Vlaanderen, a élaboré quelques solutions temporaires. Les nouvelles règles juridiques sont contenues dans ladite Loi Corona - Justice. Celle-ci a été publiée au Moniteur Belge le 24 décembre 2020.

Cette loi met en avant trois piliers en ce qui concerne l'organisation des assemblées générales pendant la crise corona :

**1/ Possibilité de report de l’assemblée générale**

Les assemblées générales statutaires qui se tiennent normalement entre le 1er octobre 2020 et le 9 mars 2021 peuvent être reportées par le syndic jusqu’à la première période de 15 jours suivante, comme le prévoit le règlement d’ordre intérieur.

Les assemblées générales qui n'ont pas pu avoir lieu lors de la première vague corona et qui n'avaient pas encore été tenues à la date du 1er octobre 2020 sont également couvertes par cette règle.

En cas de report de l'assemblée générale, la durée des mandats des membres des conseils de copropriété, le syndic et les commissaires aux comptes est prolongée de plein droit jusqu'à la prochaine assemblée générale. Le syndic exerce ses compétences conformément aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale et dans le respect du dernier budget approuvé. La validité des missions et des délégations de pouvoir accordées par l'assemblée générale au conseil de copropriété est également prolongée jusqu'à la prochaine assemblée générale.

**2/ Assouplissement temporaire de la procédure écrite**

La loi sur la copropriété permet de prendre des décisions par écrit. Cependant, cela n'est normalement possible que par un vote à l'unanimité. En pratique, c’est difficile à mettre en œuvre. C'est pourquoi la Loi Corona - Justice prévoit un assouplissement temporaire important.

Jusqu'au 9 mars 2021, les décisions peuvent être valablement prises par écrit si la moitié des copropriétaires soumettent le bulletin de vote écrit et à condition qu'ils possèdent au moins la moitié des parts dans les parties communes. Seuls les bulletins de vote signés qui sont remis au syndic par courrier ou par voie électronique dans les trois semaines qui suivent l'envoi de la convocation sont valables.

Les décisions sont prises à la majorité qui s'appliquerait normalement à une assemblée générale physique, conformément à l'article 577-7 du Code civil. Pour le calcul de la majorité requise, les abstentions, les votes blancs et les votes non valables ne sont pas considérés comme des votes exprimés.

Le syndic établit un procès-verbal de cette décision écrite. Ce procès-verbal comporte les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte. Il mentionne, par point, les votes contre ou les abstentions émises.

**3/ Intégration juridique de la présence à distance**

Une dernière innovation importante est que les copropriétaires peuvent désormais également assister à une assemblée générale à distance (via un zoom, des Teams, etc.). Pour que cela soit possible, il faut que cette possibilité soit prévue dans la convocation.

Ces trois mesures devraient permettre de garantir la continuité d'une bonne gestion des immeubles à appartements en ces temps de crise sans précédent. À court terme, elles permettent en tout état de cause de respecter les mesures générales de sécurité corona, et cela dans l'espoir que 2021 apporte des temps meilleurs.

Pour l'instant, les mesures sont valables jusqu'au 9 mars 2021 inclus. Elles peuvent toutefois éventuellement être étendues au moyen d'un Arrêté Royal. Notre association professionnelle CIB Vlaanderen est en étroite concertation avec le cabinet du Ministre. Vous pouvez donc être assuré que la situation sera suivie de près.