

Messieurs,

Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de notre tarif concernant la coordination des statuts d'une copropriété en conformité avec la loi du 30 juin 1994, telle que modifiée et complétée par la loi du 2 juin 2010.

Comme vous le savez il s'agit d'une adaptation des statuts avec les dispositions légales et non une modification des statuts. La coordination peut donc s'opérer dans un simple **acte sous seing privé**, qui doit être ensuite présentée à l'approbation de l'assemblée générale.

Notre coordination s'effectue dans tout le grand respect **des statuts existants de la copropriété**. Nous préservons ainsi les objectifs fixés des statuts par les fondateurs de la copropriété.

Pour toute coordination des statuts, nous proposons le **forfait suivant** :

- pour une copropriété comprenant moins de 7 lots : coût est de **968 €** (tvac) . (800 htva)
- pour une copropriété comprenant de 7 à 12 lots : coût est de **1.210 €** (tvac) . (1.000 htva)
- pour une copropriété comprenant de 13 à 22 lots : coût est de **1.452 €** (tvac) . (1.200 htva)
- pour une copropriété comprenant de 23 à 65 lots (complexe exclu): coût est de **1.815 €** (tvac) . (1.500 htva)
- pour une copropriété comprenant plus de 65 lots (complexe compris) : coût est de **2.242 €** (tvac). (2.000 htva)

Nous **demandons un acompte de 606 euros** (htvac) .

**Nous acceptons de négocier nos honoraires sur base de plusieurs dossiers à traiter (au moins 4 dossiers).**

Il faut prévoir un délai d'un mois à dater du versement de l'acompte pour l'accomplissement du travail de coordination. Ce délai peut évidemment être réduit s'il y a urgence.

Pour chaque adaptation, nous adressons les documents suivants :

- Un rapport précis expliquant toutes les clauses qui ont été modifiées et complétées.
- Un rapport expliquant certaines mesures à prendre au niveau de l'assemblée générale, comme :
  - la période statutaire, fixer le montant des contrats, pour lesquels une mise en concurrence doit être réalisée, comment préparer un budget prévisionnel, etc.
- Présentation de la coordination :
- un exemplaire en noir prêt à être distribué aux copropriétaires;
- un exemplaire reprenant en vert toutes les modifications intervenues dans le cadre de la coordination

Bien cordialement

Geoffroy ARQUIN

[info@ejuris.be](mailto:info@ejuris.be)

Tel . 081 74 59 40

Juriste en droit immobilier et dgtic

**Art. 19 § 1<sup>er</sup>** La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil.

à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge.

Par dérogation à l'alinéa 1er, l'article 3, A) et B), ne s'applique qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs au sens de l'article 577-3, alinéa 1er, du même Code, n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi.

**§ 2.** Le syndic visé à l'article 577-4, § 1er, alinéa 3, 4<sup>o</sup> du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 36 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

**§ 3.** Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-11/2 du même Code, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les termes de la loi sont donc précis, il s'agit d'une adaptation des statuts et non d'une modification. Adaptation dans un acte sous seing privé à présenter par le syndic à l'assemblée générale dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, soit au plus pour le 1er septembre 2013. Mais compte tenu des interventions de l'assemblée générale, il serait sage de ne pas postposer inutilement les opérations de coordination.

Rappelons que le règlement de copropriété doit comprendre :

- la description des droits et obligations de chaque copropriété, les règles de fonctionnement de l'assemblée générale ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue des pouvoirs du syndic, la durée de son mandat, les modalités de renouvellement, etc.

Les nouvelles dispositions de l'article 577-14 du Code civil précisent que les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Il s'agit manifestement d'un renforcement important du caractère impératif de la loi.