

**Avis juridique  
concernant la mise à jour  
de l'article 577-8, §4, 18° du Code civil**

Depuis la modification législative intervenue en 2010, le syndic est chargé, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, suivant l'article 577-8, §4, 18° du Code civil, de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi **qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles**; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

La loi du 18 juin 2018 complète cette disposition et précise que « **le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.** »

Cela signifie que lorsque le syndic l'estime nécessaire, il doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires. Cette latitude laissée au syndic par le législateur renforce son rôle de gestionnaire de l'immeuble. Suivant les travaux préparatoires de la loi (voyez l'exposé des motifs), **'le fait de soumettre le planning pluriannuel à l'assemblée générale s'inscrit dans la bonne gestion du syndic'**.

Inscrire, de manière générale, la question des travaux à l'ordre du jour ne paraît pas suffisant pour conférer à cette nouvelle disposition légale toute son efficacité. Il faut encore informer les copropriétaires de l'état technique de la copropriété. La disposition nouvelle contraint dès lors le syndic à être constamment attentif à l'état général de l'immeuble.

Pour les copropriétaires puissent prendre attitude, en assemblée générale, en toute connaissance de cause, sur les travaux à réaliser et les investissements à effectuer, il est nécessaire de leur présenter un rapport complet sur l'état technique du bâtiment, précisant les travaux à réaliser à court, moyen et long terme ainsi qu'un estimatif de leur coût.

L'établissement d'un tel rapport permettra au syndic d'établir un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires et d'évaluer, en conséquence, la contribution au fonds de réserve, qu'il soumettra à l'approbation des copropriétaires.

L'établissement d'un tel rapport technique et estimatif ne relève pas des compétences du syndic. De plus en plus souvent, dans le cadre de la gestion de programmation de travaux importants de rénovation ou de mise en conformité du bâtiment aux exigences légales, le syndic fait appel, avec l'accord de l'assemblée générale, à des experts.