

LA COPROPRIÉTÉ

Commission Université-Palais
Université de Liège

LA COPROPRIÉTÉ

Sous la direction de
Pascale Lecocq

L'ouvrage contient des contributions de

Sophie Boufflette
Isabelle Durant
Pascale Lecocq
Corinne Mostin
Jean-François Romain
Arianne Salvé



Découvrez toutes nos publications
sur **www.anthemis.be**

© 2009, Anthemis s.a., Liège
Tél. 32 (0)10 39 00 70 - info@anthemis.be - www.anthemis.be

Toutes reproductions ou adaptations totales ou partielles de ce livre,
par quelque procédé que ce soit et notamment par photocopie, réservées pour tous pays.

Dépôt légal D/2009/10.622/18
ISBN : 978-2-87455-151-2

Mise en page : Frame scri
Impression : Snel

Sommaire

PARTIE 1

Copropriété et couple 7

1

Copropriété ordinaire et possession mobilière 9

Sophie BOUFFLETTE

assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège

2

Actualité du droit de la tontine et de la clause d'accroissement (contrat aléatoire, pacte sur succession future, copropriété volontaire et conséquences (article 815 du Code civil), abus de droit...) 31

Jean-François ROMAIN

chargé de cours à l'U.L.B., avocat aux barreaux de Bruxelles et de Mons

PARTIE 2

Copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles (bâtis) : actualités et réformes 85

Introduction 86

1

Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires 89

Pascale LECOCQ

professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.

Arianne SALVÉ

assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège

2

La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 109

Isabelle DURANT

professeur à l'U.C.L.

3

Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot 157

Pascale LECOCQ

professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.

Arianne SALVÉ

assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège

4

**Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété
dans le cadre des changements législatifs projetés ? 199**

Corinne MOSTIN
avocate au barreau de Bruxelles

5

Annexes 225

PARTIE 1

Copropriété et couple

- 1** Copropriété ordinaire et possession mobilière
Sophie BOUFFLETTE 9

- 2** Actualité du droit de la tontine et de la clause
d'accroissement (contrat aléatoire ; pacte
sur succession future, copropriété volontaire
et conséquences (article 815 du Code civil),
abus de droit...
Jean-François ROMAIN 31

1

Copropriété ordinaire et possession mobilière

Sophie BOUFFLETTE
assistante à l'U.Lg.
avocate au barreau de Liège

SOMMAIRE

Introduction	10
SECTION 1	
Rappel des notions	10
SECTION 2	
Preuve de la (co)propriété	16
SECTION 3	
Applications pratiques	21
Conclusion	30

Introduction

1. De nos jours, nombre de couples choisissent de vivre leur relation amoureuse librement, sans solliciter l'intervention d'un officier d'état civil pour consacrer leur union par un mariage ou une cohabitation légale. Il n'entre généralement pas moins dans leurs intentions d'envisager l'avenir ensemble, de fonder une famille, de construire un projet de vie commune... Il s'ensuit par conséquent souvent une mise en commun des ressources et des biens ainsi qu'un usage partagé de ceux-ci. *Quid* cependant en cas de cessation de la communauté de vie à la suite d'une séparation ou du décès d'un des partenaires ? Comment démêler les revendications de l'un et de l'autre ou de leurs héritiers respectifs à l'égard des biens qui ont composé le ménage de fait ? *Quid* encore en cas de prétentions émises par le créancier d'un des concubins sur ces biens ?

Comme le titre de la contribution l'annonce, le propos sera circonscrit au sort des biens meubles dont plusieurs personnes usent dans le cadre d'une communauté de vie, que ce soit le concubinage ou la simple cohabitation. Après un rappel succinct des concepts de copropriété et de possession, nous aborderons la délicate question de la preuve du droit de (co)propriété mobilière résolue, la plupart du temps, par l'application de la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil. Nous examinerons enfin le rôle que cette règle peut jouer dans différents types de situations (séparation, décès, saisie) lorsqu'il existe une incertitude quant au régime juridique applicable : propriété exclusive ou copropriété ordinaire ?

SECTION 1

Rappel des notions

A. La copropriété ordinaire

2. Comme l'ont observé H. De Page et R. Dekkers¹, le domaine de la copropriété est grevé par une terminologie incertaine ; il suffit pour s'en convaincre de comparer les rapports que ces auteurs font entre les notions d'indivision et de copropriété² à ceux opérés par le Professeur Hansenne³.

1. *Traité élémentaire de droit civil*, Bruxelles, Bruylant, 1941, t. V, n° 1136.

2. *Op. cit.*, n° 1136, B, p. 990.

3. *Les Biens, Précis*, éd. Collection scientifique de la faculté de droit de Liège, 1996, t. II, n° 847. Voy. aussi H. VANDENBERGHE, *Beginselen van belgisch privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, liv. III, *Mede-eigendom*, Anvers, Kluwer, 1997, pp. 6 à 8.

Loin de nous l'idée de retracer la genèse du régime de la copropriété dans le Code civil et de revenir en profondeur sur les différentes catégories de copropriété ! D'autres l'ont très bien fait avant nous ⁴. Pour la compréhension de notre contribution, nous nous contenterons de définir le droit de copropriété, d'en énumérer brièvement les différents types et d'évoquer la controverse quant au champ d'application de l'article 815 du Code civil qui dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision.

3. Le droit de copropriété résulte de la division entre plusieurs personnes de la propriété d'une chose qui, elle, demeure indivise. Le droit de propriété sur cette chose est divisé en autant de quotes-parts mathématiques qu'il y a de copropriétaires, alors que la chose sur laquelle il porte reste entière.

Le partage amiable ou judiciaire de la chose met fin à son état d'indivision et, par conséquent, au droit de copropriété : chaque copropriétaire reçoit en principe une part matérielle de la chose et en devient propriétaire exclusif.

4. La copropriété peut être qualifiée d'ordinaire, de forcée, de fortuite et de volontaire.

Si tous ces adjectifs sont utilisés par l'ensemble de la doctrine, ils n'ont cependant pas, aux yeux de tous, la même acception. Une discordance existe en effet sur l'étendue du concept de copropriété ordinaire, discordance intimement liée à la controverse relative au champ d'application de l'article 815 du Code civil.

Ainsi, la doctrine classique, emmenée par H. De Page et R. Dekkers, distingue la copropriété *ordinaire* caractérisée par son caractère fortuit et inorganisé, dont l'exemple par excellence est l'indivision successorale, de la copropriété *forcée* justifiée par la nature des biens indivis, et de la copropriété *volontaire* créée intentionnellement par les copropriétaires ⁵. À l'instar d'autres auteurs ⁶, H. De Page et R. Dekkers estiment que l'article 815 du Code civil,

4. Voy. not. H. VANDENBERGHE, *op. cit.*, n^{os} 8 à 10 ; J. HANSENNE, *op. cit.*, n^{os} 850bis à 852 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, n^{os} 1139 à 1143.

5. Voy. H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, n^{os} 1136, C. Classification notamment reprise par J.-Fr. ROMAIN, « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », in *Les copropriétés*, Bruxelles, Bruylant, 1999, pp. 9 et s.

6. Voy. G. BELTJENS, *Encyclopédie de droit civil belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1905, art. 815, n^o 21ter, p. 514 ; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, Bruxelles, Bruylant, 1878, n^{os} 233 et 234, 264 à 267.

qui dispose que nul n'est tenu de rester en indivision, ne s'applique ni à la copropriété forcée, ni à la copropriété volontaire ⁷.

Au milieu des années 80, D. Lechien et R. Pirson ont entrepris de démontrer que la doctrine classique se fourvoyait en se bornant à appliquer l'article 815 à la seule copropriété ordinaire, c'est-à-dire fortuite, à l'exclusion de la copropriété volontaire ⁸.

Plusieurs auteurs, séduits par cette révolution, opposent depuis lors simplement la copropriété ordinaire à la copropriété forcée et incluent dans la première toute copropriété à laquelle il peut être mis fin, à la demande de tout copropriétaire, par un partage et ce, que son origine soit fortuite ou volontaire ⁹. Dans cette optique, la copropriété ordinaire peut donc être soit fortuite, soit volontaire, et est soumise, dans l'un et l'autre cas, à l'article 815 du Code civil ¹⁰. Elle se distingue dès lors uniquement de la copropriété forcée à laquelle il ne peut être mis fin unilatéralement par partage en raison de la nature et de la destination du bien indivis qui a vocation à servir plusieurs biens privatifs, tels le mur mitoyen, la cour commune ou encore les parties communes d'un immeuble à appartements.

D'aucuns ont néanmoins continué à défendre la conception classique envers et contre la thèse développée par D. Lechien et R. Pirson. Ainsi, J. Kokelenberg considère que le champ d'application de l'article 815 du Code civil se limite aux copropriétés involontaires et imprévues. Il n'englobe pas les copropriétés conventionnelles régies par le principe de la force obligatoire des contrats : le partage de celles-ci peut seulement être sollicité si la convention le permet ou si le but poursuivi par les communistes,

7. *Ibid.*, n° 1165bis.

8. « L'article 815 et l'indivision volontaire à titre principal », in *La copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1985, pp. 228 et s. Notez que l'idée avait déjà été défendue par J. HANSENNE (voy. *La servitude collective, modalité du service foncier individuel ou concept original ?*, Collection scientifique de la Faculté de droit de l'Université de Liège, 1969, n° 178).

9. Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, n° 850 ; C. MOSTIN, « Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994 », in *Copropriété, La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque du 7 octobre 1994, Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, p. 18.

10. Voy., dans ce sens, Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, Collection de la Faculté de droit de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2005, n° 385, spécialement la note (53) et « Les biens et le logement du couple non marié », in *Le couple non marié à la lumière de la cohabitation légale*, Academia-Bruylant, Louvain-la-Neuve, 2000, p. 155, spécialement les n°s 24 et 25 ; J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, n° 883 ; C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 21 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, « Les effets patrimoniaux de l'union libre et de sa rupture », in *L'union libre*, Actes du colloque tenu à l'Université Libre de Bruxelles le 16 octobre 1992 sous la direction de Ph. DE PAGE et R. DE VALKENBER, Bruxelles, Bruylant, 1992, p. 74, n° 45.

qui constitue la raison d'être de la convention, est atteint ou est devenu définitivement irréalisable ¹¹.

Très récemment, notre Cour suprême aurait pu trancher cette controverse. En effet, une concubine à qui la cour d'appel de Bruxelles avait dénié la possibilité de sortir d'une indivision volontaire, notamment, au motif que l'article 815 du Code civil, d'ordre public, « ne s'applique pas à un bien en copropriété ¹² et est ici en conflit avec l'article 1134, alinéa 1^{er}, du Code civil », citant à cet égard J. Kokelenberg, s'était pourvue en cassation en invoquant, dans la troisième branche de son moyen, la violation de l'article 815 du Code civil, et de l'article 577-2 du même code, en ce que la cour d'appel avait refusé l'application de l'article 815 à la copropriété volontaire. Malheureusement, la première branche du moyen suffit à convaincre la Cour de casser l'arrêt attaqué, de sorte qu'elle n'en examina pas les autres branches ¹³. Gageons que l'occasion se représentera à elle de départager les deux tendances doctrinales qui s'opposent, depuis de nombreuses années, sur la question du champ d'application de l'article 815.

5. Il faut cependant admettre que, pour ce qui nous occupe, ce débat demeure théorique car, *in fine*, une solution identique sera apportée par l'une et l'autre des thèses en présence aux problèmes posés par l'extinction d'une copropriété résultant de la vie commune, copropriété née soit d'une acquisition réalisée ensemble par les concubins ou les cohabitants, soit d'une copossession des biens composant le ménage de fait ¹⁴.

En effet, H. De Page et R. Dekkers classent la communauté de fait parmi les événements donnant naissance à la copropriété fortuite et dès lors régis par l'article 815 du Code civil ¹⁵. H. Vandenberghe précise que les biens sur lesquels aucun des concubins ne peut démontrer un droit exclusif de propriété et qui sont destinés à l'usage commun, sont présumés indivis ¹⁶ ; il s'agit,

-
11. Voy. J. KOKELENBERG, « Enige verdeelde bedenkingen omtrent onverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997, p. 238, spécialement pp. 252 et 253. Voy. également H. VANDENBERGHE, *op. cit.*, n^{os} 50 et s. ; J.-Fr. ROMAIN, *op. cit.*, n^o 35, p. 57, qui développe une thèse intermédiaire plus proche néanmoins de l'analyse de H. DE PAGE que de celle de D. LECHIEN et R. PIRSON et du même auteur, « Actualité du droit de la tontine et de la clause d'accroissement (contrat aléatoire ; pacte sur succession future, copropriété volontaire et conséquences (article 815 du Code civil), abus de droit...) », ce volume, n^{os} 26 à 29.
 12. *Sic* ! Il manque vraisemblablement l'adjectif « volontaire ».
 13. Voy. Cass., 2 avril 2009, R.G. C.07.0112.F/1, minutieusement examiné par J.-Fr. ROMAIN, dans ce volume, aux n^{os} 8 et s.
 14. Voy. Y.H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, *op. cit.*, p. 340, n^o 391.
 15. *Op. cit.*, n^o 1157.
 16. Sur la présomption d'indivision, voy. *infra* n^{os} 25 et 26.

selon lui, d'une indivision ordinaire¹⁷, c'est-à-dire fortuite selon la thèse classique à laquelle il adhère. Ceci vaut également, de son avis, pour les biens acquis en commun¹⁸. Par conséquent, l'article 815 du Code civil peut être appliqué à ce genre d'hypothèses. Selon J. Kokelenberg enfin, l'application de cette disposition est admise lorsque ont disparu les raisons – celles du cœur par exemple – de la convention en vertu de laquelle des individus ont acquis ou possédé des biens en commun et à cause de laquelle ils se situaient initialement en dehors du champ d'application de l'article 815 du Code civil¹⁹.

Dans le cadre de la thèse doctrinale adverse, la copropriété mobilière résultant du ménage de fait ne peut être qu'ordinaire et est dès lors nécessairement régie par cette fameuse disposition du Code civil.

À titre surabondant, et indépendamment de la question du champ d'application de l'article 815 du Code civil, nous précisons qu'instinctivement nous qualifierons de volontaire la copropriété générée par le ménage de fait. En effet, qu'elle découle d'une acquisition commune réalisée par les concubins ou qu'elle soit la conséquence d'une copossession, il nous semble que, dans ces deux hypothèses, les protagonistes expriment une intention, soit celle d'acheter un bien ensemble, soit celle de se comporter comme copropriétaires des biens qui composent leur ménage. L'indivision qui en résulte n'a dès lors rien, à nos yeux, de fortuit, d'accidentel²⁰.

En conclusion, quelle que soit finalement la position adoptée quant à la portée de l'article 815 du Code civil, la copropriété mobilière résultant du ménage de fait pourra se voir appliquer cette disposition.

6. Nous rappellerons enfin que la copropriété ordinaire et la copropriété forcée en général sont régies par les paragraphes 1 à 8 de l'article 577-2 du Code civil. Les paragraphes 9 et 10 de cette disposition complètent le régime juridique de la copropriété forcée. Les articles 577-3 à 577-14 organisent quant à eux la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, objet de toutes les attentions de Mesdames Isabelle Durant, Pascale Lecocq, Corinne Mostin et Arianne Salvé dans le présent volume.

17. À moins qu'il n'existe un règlement conventionnel organisant la copropriété de ces biens. Cependant, même dans cette hypothèse, H. Vandenberghe admet que le partage puisse être sollicité lorsque la convention ne fixe pas la durée de la copropriété et que la destination convenue du bien commun n'a plus aucune raison d'être. Comp. J. KOKELENBERG, *op. cit.*, n° 15.

18. Voy. H. VANDENBERGHE, *op. cit.*, n° 11.

19. Voy. J. KOKELENBERG, *op. cit.*, n° 15.

20. Dans le même sens, voy. J. KOKELENBERG, *op. cit.*, n° 15.

B. La possession

7. La possession naît de la rencontre entre le *corpus*, la mainmise matérielle sur une chose, et l'*animus*, l'intention de se comporter comme le propriétaire de cette chose ou comme le titulaire d'un droit réel sur celle-ci²¹. Alors que l'*animus* est présumé en vertu de l'article 2230 du Code civil, le *corpus* doit être établi par celui qui se prétend possesseur, soit qu'il exerce lui-même une emprise matérielle sur un bien, possession *corpore suo*, soit qu'il l'exerce par l'intermédiaire d'un tiers, possession *corpore alieno*. Comme indiqué ci-avant, la possession peut concerner le droit de propriété, et donc de copropriété, mais aussi un droit réel tel que l'usufruit, l'emphytéose, la superficie...

La possession à titre de copropriétaire suppose, d'une part, l'accomplissement par plusieurs personnes d'actes matériels sur un même bien et, d'autre part, l'intention d'agir en tant que copropriétaire de ce bien. Le premier ne suffit dès lors pas pour démontrer l'existence d'une possession à titre de copropriétaire. Songeons, en effet, à l'hypothèse du nu-propriétaire qui réalise des grosses réparations sur un immeuble en usufruit alors que l'usufruitier accomplit concomitamment sur celui-ci les actes matériels de jouissance que son droit lui permet. Il y a bel et bien dans ce cas deux personnes qui posent des actes matériels sur un même bien sans pour autant qu'il s'agisse de copropriétaires, à défaut de présenter l'*animus* correspondant.

8. Pour rappel, certains effets de la possession, tels que l'acquisition d'un droit par usucapion, la preuve d'un droit par l'article 2279 du Code civil ou la protection d'un droit par l'exercice de la plainte, sont subordonnés à la présence de quatre qualités énoncées dans l'article 2229 du Code civil²² : la possession doit être continue, paisible, publique et non équivoque. Sous un angle négatif, elle perdra ces effets à être discontinue, violente, clandestine ou équivoque.

Sans nul doute, comme nous allons le voir, l'équivoque est-il le vice le plus fréquemment invoqué dans les cas de copossession, soit pour faire échec à l'acquisition par prescription d'un droit de propriété²³, soit pour renverser la présomption de titre déduite de l'article 2279 du Code civil. Cette dernière hypothèse retiendra toute notre attention dans la suite du texte.

-
21. Sur la possession, voy. not. J.-F. ROMAIN, « De la possession », *J.T.*, 2004, pp. 340 et s. ; J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, pp. 153 et s. ; H. VUYE, *Bezit en bezitsbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Brugge, Die keure, 1995, pp. 33 et s. ; F. VAN NESTE, *Beginselen van belgisch privaatrecht, Zakenrecht, Boek I, Goederen, Bezit en eigendom*, Bruxelles, éd. Story-Scientia, 1990, pp. 199 et s. ; A. HEYVAERT, « Bezit geeft verscheidene titels », *T.P.R.*, 1983, pp. 169 et s.
22. Voy. S. BOUFFLETTE, « En passant : qualités et vices de la possession », *J.L.M.B.*, 2009, p. 1251.
23. Voy. Cass., 5 mars 2004, *Larc. Cass.*, 2004, p. 62, *Pas.*, 2004, I, p. 391.

SECTION 2

Preuve de la (co)propriété

A. Généralités

9. Par application des articles 1315 du Code civil et 870 du Code judiciaire, il appartient à celui qui invoque un droit de propriété ou de copropriété sur un bien de le prouver et ce, conformément aux articles 1315 et suivants du Code civil qui constituent le droit commun de la preuve.

10. La tâche probatoire est plus légère, et la preuve de la propriété définitive, lorsque la propriété a été acquise grâce à un mode originaire, tel que l'usucapion, l'accession, l'invention, l'occupation ou la possession de bonne foi (art. 2279 C. civ., règle de fond). Un mode originaire d'acquérir implique la naissance d'un droit neuf qui apparaît pour la première fois dans le patrimoine de celui qui l'acquiert, sans être transféré d'un autre patrimoine. Reposant sur des faits juridiques, ces modes d'acquérir peuvent être prouvés par toutes voies de droit en vertu de l'article 1341 du Code civil. Une fois établis, ils constituent une preuve absolue du droit ainsi acquis²⁴.

Par opposition aux modes originaires, les modes dérivés d'acquérir la propriété supposent le transfert d'un droit existant d'un patrimoine à un autre, par une vente, une succession, une donation... Ils impliquent dès lors, le plus souvent, l'existence d'un acte juridique qui devra, dans de nombreux cas, être établie par une preuve littérale, dans d'autres, par toutes voies de droit²⁵. Par ailleurs, la preuve du mode dérivé n'implique pas la preuve de la propriété ou de la titularité du droit réel censé acquis en vertu de ce mode. Pour fournir cette preuve, il faudrait en effet démontrer que l'auteur de l'acquéreur était effectivement propriétaire ou titulaire du droit en cause, qu'il tenait lui-même ce droit d'un individu qui en était titulaire et ainsi de suite. C'est la fameuse *probatio diabolica* que les rédacteurs du Code civil ont entendu éviter en créant le mécanisme de la jonction des possessions. L'article 2235 du Code civil permet en effet de joindre sa possession à celle de son auteur, puis à celle de l'auteur de son auteur, etc., jusqu'à atteindre une possession trentenaire qui permettra d'invoquer la prescription acquisitive, mode originaire d'acquérir offrant la certitude absolue de la propriété.

11. À défaut de pouvoir invoquer la jonction des possessions ou le bénéfice d'un mode originaire dans son chef ou dans celui d'un de ses auteurs, celui qui se prétend propriétaire tentera de convaincre en invoquant tous faits

24. Voy. J. HANSENNE, *Les biens, Précis, op. cit.*, p. 595, n° 639.

25. Voy. D. MOUGENOT, *La preuve*, 3^e éd., *Rép. not.*, t. IV, liv. II, Larcier, 2002, pp. 107 et s.

ou actes susceptibles de rendre vraisemblable l'existence de son droit²⁶. Le juge saisi de la contestation appréciera souverainement la force probante des éléments invoqués par l'une et l'autre parties en cause.

Dans ce contexte, la possession peut être à nouveau d'un précieux secours. Tout d'abord, l'article 2230 du Code civil dispose qu'« on est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre ». Il s'en déduit une présomption d'*animus* renforcée, ensuite, par la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil qui offre, en effet, au possesseur d'un bien meuble le bénéfice d'une présomption de titre, reportant ainsi la charge de la preuve sur son adversaire.

B. L'article 2279 du Code civil, règle de preuve

a) L'article 2279 en général

12. « En fait de meubles, la possession vaut titre », tel est laconiquement libellé l'alinéa premier de l'article 2279 du Code civil. De cette maxime, en effet, la doctrine et la jurisprudence déduisent deux règles, l'une de preuve, l'autre de fond, dont la description et l'analyse du régime juridique requièrent nombre de pages²⁷.

La règle de fond vise à résoudre les conflits entre le *verus dominus* volontairement ou involontairement dessaisi d'un de ses biens meubles et l'acquéreur *a non domino*, possesseur de bonne foi de ce bien. La possession joue ici un véritable rôle acquisitif de propriété (ou de droit réel) au profit du possesseur de bonne foi d'un bien obtenu d'un tiers qui n'en était pas (ou plus) le véritable propriétaire.

Quant à la règle de preuve, elle a vocation à s'appliquer au conflit susceptible de surgir entre le possesseur actuel d'un bien meuble et le possesseur immédiatement antérieur ou ses héritiers. Le possesseur actuel bénéficie d'une présomption de titre de propriété qu'il peut brandir comme défense à une action en revendication²⁸ initiée par son prédécesseur ou les ayants cause de celui-ci.

26. Voy. A. SALVÉ, « La distinction des biens et la propriété immobilière. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, sous la direction de P. LECOCCQ, CUP, vol. 104, 2008, p. 61, n° 17.

27. Voy. ainsi J. HANSENNE, *Les biens*, *Précis, op. cit.*, pp. 242 à 262 pour la règle de fond et pp. 604 à 623 pour la règle de preuve. Voy. également sur cette disposition, S. BOUFFLETTE, « La possession en matière mobilière et l'article 2279 du Code civil », *R.G.D.C.*, 2007, pp. 75 et s.

28. L'article 2279 du Code civil ne peut trouver application lorsque l'action introduite à l'encontre de celui qui a la mainmise matérielle sur un bien est une action personnelle en restitution fondée

b) Conditions d'application de la présomption

13. La présomption de propriété peut être invoquée par celui qui dispose du pouvoir de fait, de la mainmise matérielle, sur un bien meuble individualisé et qui se comporte comme le maître de ce bien. Le bénéfice de la règle de preuve contenue dans l'article 2279 du Code civil suppose une véritable possession juridique.

Cette possession doit présenter les qualités énumérées par l'article 2229 du Code civil. De l'avis de plusieurs auteurs²⁹, elle doit en outre être de bonne foi. Il faut néanmoins préciser que, si dans le cadre de la règle de fond de l'article 2279 du Code civil, la bonne foi est la croyance raisonnable et fondée d'avoir acquis un bien d'un individu qui en était propriétaire, cette définition est difficilement transposable dans le cadre de la règle de preuve. En effet, s'agissant d'un conflit entre possesseurs successifs, le possesseur actuel a été en relation avec le possesseur immédiatement antérieur dont la qualité de propriétaire n'est pas contestée³⁰. La bonne foi dans la règle de preuve de l'article 2279 doit se définir, selon J. Hansenne, comme la croyance par le possesseur dans le caractère licite de son acquisition.

c) Renversement de la présomption

14. La présomption de titre déduite de l'article 2279 du Code civil est réfragable et peut dès lors être renversée par celui qui prétend être le véritable propriétaire du meuble en cause. À cette fin, il devra soit établir que les conditions d'application de la règle de preuve ne sont pas réunies – possession viciée, de mauvaise foi ou précaire –, soit attaquer le titre invoqué par le possesseur actuel du bien. La position du possesseur diffèrera selon l'angle offensif choisi par le revendiquant.

15. Premièrement, le revendiquant peut tenter de démontrer par toutes voies de droit l'existence d'un vice affectant la possession. Nous l'avons déjà

sur une obligation personnelle découlant, par exemple, d'un contrat tel un prêt, un dépôt ou un bail. Dans une telle hypothèse, le défendeur est, sauf à établir une intervention de titre, un simple détenteur qui ne peut dès lors se prévaloir de l'article 2279 du Code civil. Le litige se résoudra par l'application du droit commun de la preuve : le demandeur devra, conformément à l'article 1315 du Code civil, établir la cause de restitution (voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis*, *op. cit.*, n° 644, a) ; B. CAPELLE, « Preuve dans le procès civil relatif à un meuble corporel et don manuel », *R.G.D.C.*, 1991, nos 4, 5 et 25 à 29 ; A. HEYVAERT, *op. cit.*, n° 22 ; Cl. RENARD, « L'article 2279 en question ? », note sous Cass., 20 décembre 1974, *op. cit.*, pp. 279 et 280).

29. Voy. D. COUNEYE, « De bewijsfunctie en de eigendomsverlenende functie van bezit », note sous Gand, 15 mars 1996, *A.J.T.*, 1996-97, p. 275 ; F. VAN NESTE, *op. cit.*, n° 298.

30. Voy. J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, *op. cit.*, n° 647, 3°. Comp. J.-Fr. ROMAIN, « De la possession », *op. cit.*, p. 341.

indiqué, l'équivoque reste le défaut le plus souvent invoqué dans les litiges soumis aux cours et tribunaux, spécialement dans ceux qui concernent un ménage de fait. La cohabitation entre possesseurs successifs motive en effet l'invocation de ce vice qui doit néanmoins être apprécié en fonction des circonstances concrètes de la cause³¹. Pour cette raison, la jurisprudence³² et la doctrine³³ considèrent que la cohabitation ne rend pas la possession automatiquement équivoque.

Lorsque le tribunal admet l'existence de l'équivoque ou d'un autre vice, la présomption de propriété cesse mais le revendiquant, s'il remporte une bataille, n'a pas encore gagné la guerre. Le possesseur a en effet la possibilité d'établir, selon le droit commun de la preuve, le titre en vertu duquel il prétend avoir acquis la propriété ou un droit réel³⁴. Si la valeur de l'acte juridique invoqué est supérieure à 375 €, seul un écrit est recevable comme mode de preuve, sauf exceptions – dont le commencement de preuve par écrit – ouvrant la porte aux présomptions et témoignages³⁵.

16. Deuxièmement, le revendiquant peut soutenir que le possesseur actuel du bien avait connaissance du caractère illicite de son acquisition ou, en d'autres termes, qu'il a agi avec mauvaise foi. Tel est le cas lorsque le possesseur a volé le bien, l'a détourné, a abusé de la confiance d'autrui... Ces faits peuvent être prouvés par toutes voies de droit. Lorsque la preuve de la mauvaise foi du possesseur est rapportée, la présomption de propriété ne peut plus lui profiter et, par hypothèse, il ne saurait établir l'existence d'un quelconque titre de propriété³⁶.

31. Voy. H. VUYE, *op. cit.*, n° 676.

32. Voy. entre autres, Liège, 24 décembre 2003, *J.T.*, 2004, p. 406 ; Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 114.

33. Voy., notamment, J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, n° 170, b) ; F. VAN NESTE, *op. cit.*, p. 502 ; Cl. RENARD, *op. cit.*, p. 282 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, n° 1054.

34. Voy., notamment, J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, p. 614 ; B. CAPELLE, *op. cit.*, n° 20, 3° ; F. VAN NESTE, *op. cit.*, p. 506. Sur la preuve du don manuel, titre translatif le plus fréquemment invoqué en cette matière, voy. M. PUELINCKX-COENE, « Overzicht van rechtspraak. Giften (1985-1992) », *T.P.R.*, 1994, n°s 205 et s. et B. CAPELLE, *op. cit.*, n° 33.

35. Pour des exemples, voy., Bruxelles, 6 avril 2004, *R.G.D.C.*, 2007/2, p. 119 ; Gand, 27 mai 2004, *R.A.B.G.*, 2006, p. 739 ; Liège, 5 décembre 2001, *R.R.D.*, 2002, p. 70 ; Anvers, 22 novembre 1999, *A.J.T.*, 2000-01, p. 699 ; Civ. Bruxelles, 3 février 1995, *Rev. not. belge*, 1995, p. 300 ; Mons, 17 juin 1994, *J.T.*, 1995, p. 171 ; Gand, 3 décembre 1993, *T. Not.*, 1994, p. 134 ; Mons, 12 mai 1992, *Rev. not. belge*, 1994, p. 281 ; Civ. Namur, 19 avril 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1203.

36. Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, p. 615 ; B. CAPELLE, *op. cit.*, n° 20, 2° ; F. VAN NESTE, *op. cit.*, p. 502.

17. Troisièmement, le demandeur en revendication peut établir la précarité de la possession et, dès lors, prouver que le prétendu possesseur n'est en réalité qu'un simple détenteur ne pouvant se prévaloir de la présomption de propriété de l'article 2279 du Code civil. Ainsi, le revendiquant peut démontrer, conformément au droit commun de la preuve, une obligation de restitution dans le chef de son adversaire résultant d'un contrat de dépôt, de bail, de prêt... Dans cette hypothèse, sauf à établir une interversion de titre conformément à l'article 2238 du Code civil, le détenteur sera dans l'impossibilité de prouver un titre régulier sur lequel repose la possession qu'il invoque³⁷.

18. Quatrièmement, le précédent possesseur – ou ses héritiers – peut s'attaquer au titre invoqué par le possesseur actuel de la chose disputée. En effet, généralement, ce dernier ne se contente pas d'opposer au revendiquant la présomption de titre de l'article 2279 du Code civil, mais se prévaut d'un titre translatif de propriété – ou constitutif de droit réel – déterminé, à savoir, dans la majorité des cas, un don manuel. Il facilite³⁸ alors la tâche du demandeur qui pourra démontrer que les conditions de l'acte juridique allégué ne sont pas réunies³⁹ ou que le titre présenté est invraisemblable⁴⁰. Une fois cette démonstration effectuée, la présomption de titre tombe et, d'évidence, le possesseur ne saurait établir, conformément au droit commun de la preuve, l'existence de son titre de propriété.

19. Lorsque la présomption de l'article 2279 du Code civil est renversée, le bien litigieux n'est pas automatiquement remis au demandeur revendiquant. Ce dernier doit démontrer son droit de propriété⁴¹, ce qu'il fera sans trop de difficulté en prouvant sa possession antérieure qui n'est, dans la plupart des cas, pas contestée par la partie adverse. Selon B. Capelle et A. Heyvaert, cet aspect doit être vérifié avant tout autre : il est inutile de poursuivre les débats si le demandeur n'a pas qualité et intérêt pour agir⁴².

37. Voy. B. CAPELLE, *op. cit.*, n° 20, 1° ; F. VAN NESTE, *op. cit.*, pp. 505 et 506. Comp. A. HEYVAERT, *op. cit.*, n° 22 et J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, n° 649.

38. Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis, op. cit.*, n° 648, c) ; B. CAPELLE, *op. cit.*, n°s 19, 21 et 32 ; A. HEYVAERT, *op. cit.*, n° 27. En jurisprudence, voy. Civ. Mons, 24 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1022, note J. SACE.

39. Voy., pour des exemples, Civ. Mons, 24 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1022, note J. SACE (absence d'intention libérale) ; Mons, 5 janvier 2004, *Rev. not. belge*, 2005, p. 103 et Civ. Charleroi, 7 novembre 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 419, note J. SACE (absence d'acceptation de la donation du vivant du donateur).

40. Voy. Liège, 24 décembre 2003, *J.T.*, 2004, p. 406 ; Gand, 20 février 2003, *N.j.W.*, 2003, p. 1304.

41. Voy. J.P. Audenarde, 7 juin 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 163 ; Anvers, 5 décembre 2006, *N.j.W.*, 2007, p. 414 ; Civ. Hasselt, 6 novembre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 248.

42. Voy. B. CAPELLE, *op. cit.*, n° 18 et A. HEYVAERT, *op. cit.*, n° 21.

SECTION 3

Applications pratiques

Introduction

20. Après avoir retracé les grandes lignes de la copropriété ordinaire, de la possession mobilière et de la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil, le temps est venu d'envisager l'application combinée de ces concepts et mécanismes juridiques aux hypothèses présentées dans notre introduction.

Généralement, les contestations liées à la propriété des biens dont les cohabitants usent ou ont usé durant la vie commune surgissent soit lors d'une séparation, soit lors du décès d'un des deux protagonistes, soit lors d'une saisie pratiquée par un créancier personnel de l'un d'entre eux. Nous envisageons chacun de ces trois cas dans l'ordre annoncé.

A. Séparation

a) Règles applicables

21. Une décision du juge de paix d'Audenarde du 7 juin 2007⁴³ reproduit les enseignements classiques développés par la doctrine et la jurisprudence en la matière. Après avoir mis fin à leur concubinage, les parties se disputent la propriété d'une télévision, d'une installation home cinéma et d'un salon. Le magistrat cantonal précise, conformément à la doctrine⁴⁴ et à la jurisprudence⁴⁵, qu'à défaut de convention organisant les rapports entre concubins, ceux-ci sont régis par le droit commun. Il indique que la cohabitation n'implique pas en soi une indivision ou une société entre partenaires, ni d'ailleurs l'intention de rendre communs leurs biens propres. Tel est le sentiment partagé par l'ensemble de la doctrine⁴⁶ et de la jurisprudence⁴⁷,

43. *J.J.P.*, 2009, p. 163.

44. Voy., not., V. DEHALLEUX, « Le régime patrimonial des couples non mariés », in *Le droit patrimonial des couples*, Chroniques notariales, vol. 48, Larcier, 2008, p. 267, n° 100 ; K. VERSTRAETE, « Beeindiging buiten huwelijkse samenwoning », *N.j.W.*, 2008, pp. 566 et s., spécialement n° 29 ; Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, op. cit., n° 392 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, op. cit., p. 60, n° 12.

45. Voy. Gand, 25 novembre 2004, *N.j.W.*, 2005, p. 804 ; Mons, 25 octobre 1999, *Rev. trim. dr. fam.*, 2000, p. 84 ; Bruxelles, 6 septembre 1996, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 128 ; Civ. Bruxelles, 31 octobre 1995, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 137.

46. Voy. V. DEHALLEUX, « Le régime patrimonial des couples non mariés », op. cit., p. 267, n° 100 ; K. VERSTRAETE, op. cit., pp. 566 et s., spécialement nos 28 et s. ; J. KOKELENBERG, op. cit., n° 3 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, op. cit., p. 59.

47. Voy. Anvers, 5 décembre 2006, *N.j.W.*, 2007, p. 414 ; Liège, 18 janvier 2005, *Rev. trim. dr. fam.*, 2007, p. 562, note F. TAINMONT ; Gand, 25 novembre 2004, *N.j.W.*, 2005, p. 804 ; Mons, 25 octobre 1999, *Rev. trim. dr. fam.*, 2000, p. 84 ; Bruxelles, 6 septembre 1996, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 128 ; Mons, 6 octobre 1994, *J.T.*, 1995, p. 300.

coutumières de la formulation suivante : le concubinage ne crée pas, par lui-même, une présomption d'indivision concernant les avoirs des concubins ou d'existence d'une société entre eux, nonobstant la confusion des patrimoines qu'il entraîne. Chacun des partenaires a donc le droit de reprendre ses biens propres lors de la cessation de la vie commune pour autant qu'il démontre un droit de propriété exclusif sur ceux-ci.

b) Preuve d'un droit de propriété exclusif – Art. 2279 C. civ.

22. Dans le cadre de cette charge de la preuve, le concubin revendiquant échouera souvent à invoquer le rôle probatoire de l'article 2279 du Code civil et la présomption de titre qu'il implique, pour se voir reconnaître un droit de propriété exclusif sur certains meubles composant feu le ménage de fait. En effet, nous l'avons vu, l'application de la règle de preuve de l'article 2279 suppose une possession utile, c'est-à-dire présentant les qualités prévues par l'article 2229 du Code civil. Si la charge de la preuve d'un vice de la possession repose sur celui qui l'invoque⁴⁸ et s'il est admis que la cohabitation ne rend pas en soi la possession équivoque⁴⁹, la possession d'un meuble par des concubins est généralement promiscue, les partenaires utilisant ensemble les meubles composant leur ménage⁵⁰. Par conséquent, ils ne sauraient recourir à la disposition précitée pour asseoir un droit de propriété exclusif sur des biens ayant fait l'objet d'une copossession.

Il convient par ailleurs de rappeler que l'article 2279 du Code civil ne joue qu'en présence de biens mobiliers individualisés. Il ne concerne donc pas les biens meubles incorporels, tels que les comptes en banque⁵¹, ni l'argent, deux choses à propos desquelles surgissent souvent des contestations lors de la fin de la vie commune.

c) Preuve d'un droit de propriété exclusif – Titre *versus* financement

23. À défaut de pouvoir se prévaloir de l'article 2279 du Code civil, les concubins invoquent généralement, pour établir leur droit de propriété sur un bien, soit l'existence de titres au sens large (factures, bons de commande...)

48. Voy. Cass., 24 septembre 2007, *Larc. Cass.*, 2007, p. 189 ; Cass., 16 février 1998, *R.W.*, 1998-1999, p. 468 ; Cass., 9 mars 1992, *Bull. cass.*, 1992, p. 609 ; Cass., 20 décembre 1974, *R.C.J.B.*, 1976, p. 269 ; Cass., 2 décembre 1971, *Pas.*, 1972, I, p. 323.

49. Voy. Liège, 24 décembre 2003, *J.T.*, 2004, p. 406 ; Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 114.

50. Voy. J.P. Audenarde, 7 juin 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 163 ; Anvers, 5 décembre 2006, *N.j.W.*, 2007, p. 414. En doctrine, voy. K. VERSTRAETE, *op. cit.*, n° 32 ; Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, *op. cit.*, n° 392 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 60, n° 13.

51. Voy. Mons, 4 octobre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 990, note M.D.

libellés à leur nom, soit la provenance des fonds ayant permis d'acquérir le bien litigieux. *Quid* en cas de contradiction entre ces deux éléments ?

Dans un arrêt du 25 novembre 2004⁵², la cour d'appel de Gand est ainsi confrontée à une discordance entre le libellé des documents relatifs à une automobile et la provenance des fonds ayant permis de l'acheter. Monsieur reconnaissait que le véhicule revendiqué avait été financé par le prix de vente d'un autre véhicule, propriété exclusive de Madame, mais soutenait que le bien nouvellement acquis lui avait été donné par cette dernière en reconnaissance de services rendus, raison pour laquelle tous les documents avaient été établis à son nom. Avant de trancher, la cour évoque les deux tendances doctrinales relatives au critère du financement. La première, traditionnelle et initialement majoritaire, considère que l'origine des moyens financiers employés pour acquérir un bien déterminé ne peut être opposée aux mentions de l'acte de propriété⁵³. Selon cette thèse, le financement ne peut justifier aucune prétention de nature réelle sur un bien mais seulement avoir, le cas échéant, des conséquences de nature personnelle. La seconde opinion doctrinale, plus souple, admet que le partenaire qui a financé tout ou partie du bien disputé mais dont le nom ne figure pas sur la facture d'achat ou sur tout autre document similaire, puisse disposer d'une action réelle à l'encontre de son ex-partenaire afin de faire valoir un droit de propriété ou de copropriété sur ce bien, en lieu et place d'une simple action personnelle reposant sur un droit de créance⁵⁴. Il n'est cependant pas question d'attribuer *ipso facto* la propriété exclusive d'un bien à celui qui l'a financé en totalité, nonobstant l'existence d'écrits en sens contraire, mais de permettre à ce dernier de démontrer l'existence d'un mandat, fut-il tacite, entre concubins – dont l'origine des fonds constitue précisément un indice – en vertu duquel le concubin renseigné à l'acte agissait en réalité soit exclusivement pour le compte de son partenaire, soit en partie pour son propre compte et en partie pour le compte de son partenaire⁵⁵. Selon ce

52. *N.j.W.*, 2005, p. 804.

53. Voy. H. VANDENBERGHE, *De juridische betekenis van het concubinaat*, Louvain, 1970, p. 229, n° 123.2 ; R. DEKKERS, note sous Bruxelles, 20 juin 1947, *R.C.J.B.*, 1948, p. 118. En jurisprudence, voy. not. Bruxelles, 6 septembre 1996, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 128.

54. Voy. V. DEHALLEUX, « Le régime patrimonial des couples non mariés », *op. cit.*, p. 270, n° 102, et les auteurs cités à la note (267). Du même auteur, voy. « Propriété et union libre : vers un affaiblissement de la preuve par le titre », *R.G.D.C.*, 2004, p. 247.

55. Voy. E. DIRIX, « Vermogensrechtelijke aspecten van het concubinaat », in *Concubinaat, De buitenhuwelijkse tweerelatie*, Louvain, Acco, 1992, pp. 213 et s., n°s 349 et s., et A. HEYVAERT, « Civielrechtelijke aspecten van gezinnen zonder huwelijk », *T.P.R.*, 1985, pp. 42 et s., n°s 39 et s., instigateurs de cette innovation doctrinale approuvée, notamment, par V. GUFFENS et S. VANOPPEN, « Overzicht van rechtspraak (1990-1999) – Vermogensrechtelijke aspecten inzake concubinaat », *E.J.*, 2000, pp. 42 et s., n°s 22 et s. ; Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, *op. cit.*, p. 342, n° 393 et « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, pp. 161 et 162.

courant doctrinal, lorsque la preuve d'un tel mandat est rapportée, le juge peut alors déterminer, en fonction de son étendue (acquisition totale ou partielle pour le compte du financeur), l'ampleur des droits des concubins sur le bien en cause (propriété exclusive ou copropriété)⁵⁶. En l'espèce, la cour d'appel de Gand a finalement conclu à un droit de propriété exclusive de la voiture dans le chef de Monsieur.

24. La jurisprudence reste divisée sur la question. La cour d'appel d'Anvers semble partager, dans son arrêt du 5 décembre 2006⁵⁷, l'opinion traditionnelle évoquée ci-avant puisqu'elle déclare que, lorsqu'il existe un titre de propriété au nom d'un des partenaires à propos d'un bien déterminé, la question de l'origine des fonds est irrelevante. Il faut cependant noter que, *in casu*, le concubin qui avait financé le bien litigieux avait reconnu avoir agi de manière libérale au profit de sa compagne. Le juge de paix d'Audenarde, après avoir évoqué les deux tendances doctrinales relatives à l'incidence du financement d'un bien sur les droits des parties à l'égard de ce bien, opte quant à lui pour une solution intermédiaire. Au terme d'un minutieux examen des circonstances concrètes du litige, il décide que les anciens concubins sont copropriétaires du meuble litigieux, nonobstant le fait que l'acte d'achat soit libellé au nom de Monsieur et que les fonds proviennent en majeure partie, voire en totalité, de Madame⁵⁸. Le magistrat estime qu'aucun des concubins ne rapporte la preuve d'un droit de propriété exclusive sur les biens disputés, de sorte que ceux-ci sont présumés indivis⁵⁹. Le tribunal civil de Bruxelles n'eut quant à lui d'égard que pour l'origine des montants ayant permis de financer l'acquisition de biens durant la vie commune afin de débouter l'un des partenaires de son action en revendication de tout ou partie de ces biens⁶⁰.

d) Preuve d'un droit de copropriété – Présomption d'indivision ?

25. *Quid* lorsque le demandeur en revendication ne peut s'appuyer sur l'article 2279 du Code civil, règle de preuve, pour établir un droit de propriété exclusive, est dans l'impossibilité de produire un quelconque document justifiant sa prétention et ne peut démontrer l'origine des fonds ayant permis l'acquisition du bien revendiqué, soit que le prix ait été payé en

56. Selon J. Kokelenberg, le critère du financement peut permettre au juge qui conclut à l'existence d'une copropriété de fixer les quotes-parts de chacun dans une proportion autre qu'un classique 50-50 (voy. J. KOKELENBERG, *op. cit.*, n° 2).

57. *N.j.W.*, 2007, p. 414.

58. J.P. Audenarde, 7 juin 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 163.

59. Voy. *infra* n° 26 sur la présomption d'indivision.

60. Civ. Bruxelles, 31 octobre 1996, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 137, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1044.

liquide, soit que le temps ait fait son œuvre ? Au regard du droit commun de la charge de la preuve, il devrait être débouté de son action à défaut de démontrer l'existence d'un droit de propriété exclusive, sauf à invoquer en ordre subsidiaire, non plus un droit de propriété, mais un droit de copropriété pour, à tout le moins, repartir avec la moitié du bien en litige.

À quelque chose malheur est donc bon : si le caractère promiscu de la possession des biens composant le ménage de fait empêche les concubins d'invoquer une possession à titre de propriétaire exclusif, il leur permet néanmoins d'utiliser la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil en se prévalant d'une présomption de titre de copropriétaire. Il suffit, en effet, à l'un des concubins d'établir, ce qu'il fera sans trop de difficultés par toutes voies de droit, l'accomplissement d'actes matériels conjoints sur le meuble litigieux (*corpus*)⁶¹ pour pouvoir invoquer la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil et la présomption de copropriété qui s'en déduit. Il incombera alors à son adversaire de renverser cette présomption d'une des manières que nous avons envisagées ci-avant⁶².

26. C'est ici l'occasion d'évoquer la fameuse controverse relative à l'existence d'une présomption d'indivision en matière de concubinage.

Doctrine et jurisprudence s'accordent à dire, nous l'avons vu précédemment⁶³, que le concubinage ne crée pas, par lui-même, de présomption d'indivision. Certains admettent néanmoins l'existence d'une telle présomption lorsque les concubins échouent à démontrer un droit de propriété exclusif sur un bien du ménage⁶⁴, sans toutefois s'expliquer sur les fondements de cette présomption d'indivision.

Le professeur Y.-H. Leleu soutient, en revanche, que les meubles dont la propriété exclusive n'est pas établie ne peuvent être automatiquement présumés indivis à défaut de présomption légale en ce sens, contrairement à ce qui existe en matière de séparation de biens en vertu de l'article 1468, alinéa 2, du Code civil et de cohabitation légale aux termes de l'article 1478, alinéa 2, du même Code. Il considère cependant, à juste titre, que l'indivision peut être prouvée par l'existence d'une possession commune⁶⁵. Ce faisant, l'auteur

61. L'*animus* est quant à lui présumé (art. 2230 C. civ.).

62. Cf. *supra* nos 14 à 18.

63. Cf. *supra* n° 21.

64. Voy. N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, p. 65, n° 25 ; J.P. Audenarde, 7 juin 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 163 ; Liège, 18 janvier 2005, *Rev. trim. dr. fam.*, 2007, p. 562, note F. TAINMONT ; Gand, 25 novembre 2004, *N.j.W.*, 2005, p. 804 ; Civ. Charleroi, 12 avril 1988, *R.G.D.C.*, 1989, p. 266.

65. Voy. Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles, op. cit.*, n° 392. Voy, pour un exemple, Mons, 4 octobre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 990, note M.D.

entend utiliser le rôle probatoire reconnu à la possession mobilière par l'article 2279 du Code civil. Or, cette disposition instaure une véritable présomption de titre. « Il résulte de ce qui précède que la matière de l'indivision entre cohabitants est effectivement gouvernée par une présomption légale, mais pas celle issue d'une transposition analogique de l'article 1468, alinéa 2 »⁶⁶.

Le Professeur Leleu ne s'oppose donc pas à l'admission d'une présomption d'indivision en matière de concubinage. Il soutient simplement que cette présomption ne résulte ni du fait même de la cohabitation, ni d'une application analogique des dispositions légales relatives au régime matrimonial de la séparation de biens et à la cohabitation légale, mais peut découler de l'application de la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil pour autant que ses conditions soient remplies. À cet égard, il y a lieu de rappeler qu'il suffit à l'un des partenaires de démontrer l'exercice d'actes matériels concurrents et conjoints pour bénéficier de la présomption de copropriété, l'*animus*, la bonne foi et les qualités de la possession étant présumés. Cette opinion s'inscrit parfaitement dans le droit commun de la preuve du droit de (co)propriété qui régit, selon l'opinion unanime⁶⁷, les rapports entre concubins. Il y a dès lors lieu de l'approuver⁶⁸.

Avec F. Tainmont⁶⁹, nous admettons néanmoins qu'en pratique la discussion n'a pas grand intérêt. En effet, celui des concubins qui revendique la propriété exclusive de certains meubles devra supporter la charge de la preuve, soit de son droit de propriété exclusive (première thèse), soit du défaut des conditions d'application de l'article 2279 du Code civil⁷⁰ (seconde thèse). En cas d'échec, la solution est identique quelle que soit l'opinion doctrinale défendue : les meubles revendiqués restent présumés indivis.

B. Décès

27. Lorsque l'un des concubins décède, il arrive fréquemment que ses héritiers revendiquent à l'égard du partenaire survivant des biens meubles ayant appartenus à leur auteur. La plupart du temps, le concubin assigné invoque, pour tenter de conserver la totalité des biens, d'une part, sa possession

66. Voy. Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, n° 39.

67. Voy. *supra* n° 21.

68. Dans le même sens, voy. les références citées par M. D. sous Mons, 4 octobre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 990.

69. Voy. F. TAINMONT, note sous Liège, 18 janvier 2005, *Rev. trim. dr. fam.*, 2007, p. 562.

70. Et également de son droit de propriété, voy. *supra* n° 19.

(exclusive) et la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil, d'autre part, l'existence d'un don manuel à son profit.

Il incombe alors au demandeur de renverser la présomption de titre de propriété déduite de l'article 2279, notamment en établissant l'existence d'un vice de la possession. S'il échoue, il se verra débouter de son action⁷¹. S'il réussit à démontrer le caractère vicié de la possession du concubin survivant, la présomption s'en trouvera renversée et le demandeur se verra libéré du fardeau de la charge de la preuve. Celui-ci retombera en effet sur les épaules du défendeur qui conserve la possibilité de prouver l'existence du titre de propriété dont il se prévaut, généralement un don manuel⁷². La valeur de ce don excédant le plus souvent 375 €, un écrit sera en principe requis comme mode de preuve, conformément à l'article 1341 du Code civil⁷³.

28. La présomption peut également être renversée en démontrant le caractère précaire de la possession – sauf au détenteur initial à prouver une interversion de titre –, la mauvaise foi du possesseur ou l'in vraisemblance/l'inexistence du titre allégué. Dans ces trois hypothèses, le défendeur ne dispose pas d'une seconde chance lui permettant d'apporter la preuve du titre de propriété qu'il allègue puisque, dans ces circonstances, celui-ci ne saurait exister⁷⁴.

29. Enfin, nous l'avons vu, l'action en revendication ne peut aboutir que si le demandeur en revendication parvient à établir son droit de propriété sur le bien⁷⁵. Dans les conflits classiques entre possesseur actuel et possesseur immédiatement antérieur, cette démonstration est facile à réaliser car, d'une part, le défendeur ne conteste généralement pas que son prédécesseur ait été propriétaire du bien litigieux, d'autre part, il suffit au demandeur d'invoquer sa possession antérieure. Dans les litiges entre cohabitants, les choses sont parfois plus complexes compte tenu des liens affectifs et matériels nécessairement tissés entre les intéressés. Le tribunal de première instance de Hasselt décide ainsi que sont indivis les biens à propos desquelles Madame ne peut se prévaloir d'une possession non équivoque à titre de propriétaire, ni ne démontre

71. Voy. Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 114 ; Bruxelles, 29 octobre 1997, *R.W.*, 1999-2000, p. 200.

72. Voy. Civ. Hasselt, 6 novembre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 247 ; Liège, 10 février 1992, *Rev. not. belge*, 1993, p. 109.

73. Voy. not. B. CAPELLE, « Preuve dans le procès civil relatif à un meuble corporel et don manuel », *R.G.D.C.*, 1991, p. 19.

74. Voy. not. S. BOUFFLETTE, « La possession en matière mobilière et l'article 2279 du Code civil », *op. cit.*, pp. 75 et s., spécialement n^{os} 22.2 à 22.4.

75. *Cf. supra* n^o 19.

l'existence d'un titre de propriété, et dont les preuves d'achat libellées au nom de son défunt compagnon ne peuvent constituer un titre de propriété exclusive qui bénéficierait à ses héritiers, compte tenu de la confusion des patrimoines ayant perduré 24 ans ⁷⁶.

C. Saisies et action en distraction

30. Il arrive fréquemment que le créancier d'un des cohabitants entreprenne de saisir le mobilier garnissant le domicile commun afin d'obtenir paiement forcé de sa créance. La doctrine ⁷⁷ admet que les créanciers peuvent supposer que les biens mobiliers corporels dont leur débiteur est en possession lui appartiennent effectivement et peuvent leur servir de gage. Ils peuvent donc invoquer l'article 2279 du Code civil pour établir une présomption de propriété exclusive dans le chef de leur débiteur. Il incombe alors au véritable propriétaire de renverser cette présomption, tout en démontrant un droit de propriété exclusif, voire de copropriété, sur les biens litigieux ⁷⁸, et ce dans le cadre de l'action en distraction prévue par l'article 1514 du Code judiciaire.

31. Les créanciers sont logés à la même enseigne que leur débiteur : s'ils peuvent invoquer l'article 2279 du Code civil comme leur obligé, ils sont confrontés aux vices de la possession de ce dernier. Or, dans le cas d'une cohabitation, la possession est fréquemment promiscue et par conséquent équivoque ⁷⁹. La cour d'appel de Gand décide ainsi que le créancier saisissant invoque à tort l'article 2279 du Code civil pour affirmer que le débiteur saisi doit être présumé propriétaire de tous les biens saisis, la cohabitation excluant une possession exclusive par ce dernier ⁸⁰.

32. Le cohabitant du débiteur saisi peut bien entendu faire valoir ses droits de propriétaire sur les biens saisis par l'introduction d'une action en distraction. À cette fin, il doit, d'une part, renverser la présomption de titre de propriété invoquée par le créancier saisissant, d'autre part, démontrer un

76. Civ. Hasselt, 6 novembre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 247.

77. Voy. S. SNAET, note sous Gand, 17 septembre 1996, *A.J.T.*, 1996-97, p. 497 ; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 624 ; M. BURTON, « L'article 2279 du Code civil et l'action en distraction », *Ann. Dr.*, 1987, p. 46 ; A. HEYVAERT, *op. cit.*, n^{os} 31 et s. En jurisprudence, voy. Gand, 31 janvier 2005, *R.G.D.C.*, 2007, p. 110, note M. MUYLLE, « Wanneer maakt een zwaluw de lente ? Eigendomsbescherming van roerende lichamelijke goederen in dubieuze situaties » ; Bruxelles, 23 décembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 602.

78. Voy. pour un exemple, Gand, 8 janvier 1999, *A.J.T.*, 1999-2000, p. 573.

79. Pour rappel, la cohabitation ne rend pas systématiquement la possession équivoque, tout dépend des faits de la cause, *cf. supra* n^o 15.

80. Gand, 16 novembre 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 30.

droit de propriété exclusive dans son chef afin de distraire certains meubles de la procédure d'exécution forcée. Or, s'il parvient aisément à démontrer le caractère équivoque de la possession de son partenaire en raison de la cohabitation, il ne pourra nécessairement plus invoquer, à son profit, la présomption de titre de propriétaire exclusif. Le vice d'équivoque entache en effet dans ce cas tant la possession du demandeur revendiquant que celle du débiteur saisi⁸¹. Le revendiquant éprouve alors souvent des difficultés à établir un droit de propriété exclusif sur les biens saisis, soit qu'il n'a pas conservé les preuves d'achat, soit que le mobilier a, en réalité, été acheté en commun⁸².

Tout n'est cependant pas perdu pour lui car il peut se prévaloir, non pas d'une possession à titre de propriétaire car promiscue et donc équivoque, mais d'une copossession qui lui permettra de présumer un droit de copropriété dans le chef des cohabitants⁸³. Dans ce cas, si le créancier peut saisir l'ensemble des meubles dont il n'est pas établi qu'ils sont la propriété exclusive du cohabitant du saisi, la réalisation forcée ne pourra avoir lieu qu'après que le partage des biens ait été provoqué et uniquement sur la part revenant au débiteur saisi⁸⁴.

On précisera que certaines décisions prononcées en la matière font référence à l'arrêt de la Cour de cassation du 10 juin 1976⁸⁵ en vertu duquel, lorsqu'une confusion du mobilier a été opérée par les concubins, les tiers ne sont pas obligés de faire une distinction entre les biens qui le composent ; le créancier peut dès lors saisir l'ensemble, sauf au concubin non débiteur d'établir un droit de propriété exclusive sur tout ou partie des biens saisis.

Cet arrêt a été abondamment commenté en doctrine⁸⁶. Il n'en résulte pas, selon la majorité des auteurs, que le créancier d'un seul des concubins puisse saisir tous les meubles garnissant leur domicile, les vendre et se payer sur le prix qui en serait obtenu. Cette décision n'instaure dès lors pas un régime de faveur au profit des créanciers saisissant des biens mobiliers. Comme indiqué ci-avant, lorsque les biens saisis sont indivis ou présumés

81. Voy. Civ. Tournai, 6 novembre 1987, *J.L.M.B.*, 1988, p. 300.

82. L'existence d'un prêt à usage entre le revendiquant et le débiteur saisi, frère et sœur cohabitants, n'implique pas la preuve d'un droit de propriété exclusive dans le chef du premier (voy. Gand, 25 janvier 1994, *Pas.*, 1993, II, p. 48).

83. Voy. *supra* n° 25. Pour un exemple, voy. Mons, 4 octobre 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 990.

84. Application analogique de l'article 1561 du Code judiciaire.

85. *J.T.*, 1976, p. 563 ; *Pas.*, 1976, I, p. 1101.

86. Voy. Y.-H. LELEU, « Les biens et le logement du couple non marié », *op. cit.*, n° 33 ; J. KOKELENBERG, *op. cit.*, n° 16 ; G. de LEVAL, « La saisie mobilière », *Rép. not.*, t. XIII, I. III, n° 299 ; A. HEYVAERT, *op. cit.*, n°s 31 et s.

indivis par application de la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil, une saisie peut certes être pratiquée sur l'ensemble du mobilier. Néanmoins, le partage devra être sollicité à la requête de la partie la plus diligente, généralement le créancier, de sorte que seuls les biens revenant au débiteur saisi après partage pourront être vendus. Si le partage en nature n'est pas possible, alors il faudra procéder à une vente publique des biens au terme de laquelle le créancier ne pourra faire valoir ses droits qu'à l'égard de la part revenant à son débiteur⁸⁷.

Conclusion

33. Les aspects juridiques du concubinage sont régis par le droit commun des obligations, de la preuve, de la copropriété... qui n'offre pas, il faut l'avouer, un niveau élevé de sécurité juridique eu égard aux nombreuses controverses qui le jalonnent. Il est dès lors fréquemment conseillé aux adeptes de l'union libre de pallier la carence du droit commun par l'adoption d'une convention généralement inspirée des dispositions légales applicables au mariage ou à la cohabitation légale. Ce conseil ne paraîtra-t-il pas paradoxal à ces personnes qui précisément ont choisi de développer leur relation en dehors d'un carcan de règles de type marital ? Il appartient donc à la doctrine et la jurisprudence d'obtenir les fêlures du droit commun afin de permettre aux partisans de l'union libre de vivre sereinement leur choix en leur offrant un cadre juridique sûr.

87. Voy. J. KOKELENBERG, *op. cit.*, n° 17.

2

Actualité du droit de la tontine et de la clause d'accroissement (contrat aléatoire ; pacte sur succession future, copropriété volontaire et conséquences (article 815 du Code civil), abus de droit...)

Jean-François ROMAIN
chargé de cours à l'U.L.B.
avocat aux barreaux de Bruxelles et de Mons

SOMMAIRE

SECTION 1	
Considérations préliminaires ; objet et plan de l'étude	32
SECTION 2	
Rappel des notions de base et exemples de clauses de tontine et d'accroissement	34
SECTION 3	
Examen de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009	38
SECTION 4	
Nature, qualification, effets et régime des clauses de tontine et d'accroissement : synthèse des principes de droit applicables, à la lumière notamment de la jurisprudence des juridictions de fond de ces dernières années	46
SECTION 5	
Conclusion : brefs conseils pratiques dans la rédaction des clauses de tontine et d'accroissement et propositions de réforme	82

SECTION 1

Considérations préliminaires ; objet et plan de l'étude ¹

1. Les clauses de tontine et d'accroissement continuent de poser de délicates questions en droit patrimonial et droit familial ces dernières années.

Je voudrais faire le point à leur sujet en examinant la doctrine ² et la jurisprudence de cette dernière décennie.

J'ai écrit une étude pour les *Mélanges offerts au professeur P. van Ommeslaghe*, publiée en l'an 2000, intitulée « Observations au sujet de la convention de tontine : de l'aléa au pacte sur succession future » ³. J'invite le lecteur, s'il le souhaite, à s'y reporter pour certaines analyses théoriques approfondies au sujet de la clause de tontine et de la clause d'accroissement. Dans la présente étude, je ne répéterai pas ces analyses mais je ferai la synthèse des aspects théoriques du sujet pour examiner s'ils se vérifient dans le droit positif, et pour voir les conséquences qui en découlent à la lumière de ce droit positif, et pour proposer quelques solutions de questions controversées.

J'aborderai également brièvement le droit français sur un point particulier ⁴.

-
1. La présente étude fait l'objet d'une double publication, dans l'ouvrage de la CUP 113, de novembre 2009, consacré à l'actualité de la copropriété, chez Anthemis, et dans l'ouvrage UB3, d'actualité du droit familial et du droit patrimonial, chez Bruylant, de novembre 2009 également.
 2. La littérature est très abondante sur le sujet, y compris dans le cadre des travaux d'UB3 ou de la CUP. Cf. entre autres, G. RASSON, « Tontine : aspects civil et fiscal », *Rev. not. belge*, 1990, pp. 286 et s. ; J.-M. DEBOUCHE, « Synthèse des connaissances actuelles en matière de tontine », *Rev. not. belge*, 1995, pp. 138 et s. ; D. MICHIELS, « Bedingen van tontine en aanwas », *R.W.*, 1995-1996, pp. 969 et s., et bibliographie très complète se trouvant en note 1, p. 969 ; Y.-H. LELEU, « Clauses de tontine ou d'accroissement temporaire ou renouvelable : une grande complication inutile », *Rev. not. belge*, 2001, pp. 78 et s. ; L. BARNICH, « Les clauses d'accroissement en usage sont-elles à l'abri de tout soupçon ? », *Rev. not. belge*, 2003, pp. 592 et s. ; voy. aussi autre étude de D. MICHIELS, « Tontine et accroissement », in *Liber Amicorum P. Delnoy*, Larcier, 2005, pp. 414 et s. ; Y.-L. LELEU, « Des clauses d'accroissement et de tontine plus solides que le couple ? », in *Familie in maat. Famille sur mesure*, Fédération royale du notariat belge, Kluwer, 2005, p. 291 ; A. VERBEKE, étude in *Aspects civils de la programmation patrimoniale dans la famille*, Ass. Dr. et Famille, Colloque du 25 novembre 2005, pp. 19 à 26 ; P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques. Effet libéral et droit fiscal », in *Droit des successions et donations : actualité civile et fiscale*, Bruxelles, Bruylant, 2006, UB3, pp. 23 et s., spéc. pp. 60 à 78. ; V. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, « La clause d'accroissement », in *Quelques questions de transmission patrimoniale relatives au couple et à la famille*, UB3, 2008, Bruxelles, Bruylant, pp. 37 et s.
 3. Cf. *Mélanges Pierre van Ommeslaghe*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 221 et s.
 4. Cf. *infra*, n° 14 à 17, spéc. n° 15, examen de la question du risque de remise en question du caractère aléatoire de la convention.

Je débiterai l'étude par l'examen d'une belle affaire ayant donné lieu à un arrêt récent de la Cour de cassation, le 2 avril 2009, qui me paraît constituer un excellent point de départ pour l'analyse des aspects principaux du droit de la tontine. Avant d'aborder cet arrêt, je partirai d'un rappel du contenu de quelques clauses, que l'on rencontre dans la pratique notariale, et d'une mise en perspective préliminaire de la clause de tontine et de la clause d'accroissement, pour que nous puissions bien comprendre de quoi nous parlons.

Mon optique ne sera certainement pas de tendre à l'exhaustivité mais d'aborder des questions de droit patrimonial liées notamment à la copropriété⁵, se présentant à l'origine de contentieux de droit familial⁶. Je serai donc bref sur les questions de droit des successions ou de droit fiscal, déjà souvent traitées d'ailleurs⁷.

2. Cette étude sera en conséquence structurée comme suit :

1. le rappel des notions de base et de l'un ou l'autre exemple de clauses tirées de la pratique (section 2) ;
2. l'examen de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009 (section 3) ;
3. une analyse théorique : la tontine et la clause d'accroissement : nature, qualification, principes applicables et conséquences : synthèse des aspects essentiels et examen du droit positif ; de quelques questions sensibles et propositions de solutions (section 4) ;
4. en guise de conclusion : quelques conseils pratiques et quelques axes de proposition de réforme (section 5).

5. Dans le cadre du colloque et du présent ouvrage de la CUP.

6. Cf. ouvrage UB3 reprenant aussi la présente publication.

7. Cf. études citées en note 2, dont les plus récentes de P. DE PAGE et I. STEFANI, « Les opérations atypiques... », et de V. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, « La clause d'accroissement », dans les deux ouvrages UB3 cités. Sur le droit fiscal, cf. *infra*, études citées sous le n° 37.

SECTION 2

Rappel des notions de base et exemples de clauses de tontine et d'accroissement

3. La tontine⁸ au sens large est une convention par laquelle deux personnes⁹ – les « tontiniers » – décident de procéder à une acquisition en commun d'un bien – d'où une indivision entre eux¹⁰ –, généralement un immeuble¹¹, en stipulant que le bien se retrouvera dans le patrimoine du survivant de ces deux personnes.

Dans la pratique ce type de clause se rencontre essentiellement dans des acquisitions immobilières, par des personnes en couple marié¹² ou non marié¹³.

Elle présente deux avantages ou buts principaux : 1) le premier, sur le plan civil, est de permettre au survivant de ces personnes de recevoir la part de l'autre à son décès et de devenir ainsi, le plus souvent¹⁴, plein propriétaire du bien, dans le cadre d'une opération qui pourra être opposée aux tiers ainsi qu'aux héritiers du prémourant ; 2) le second est fiscal : le survivant du couple se retrouve titulaire de droits sur le bien, à la suite d'une mutation limitée à la part qui lui vient du prémourant et sans devoir en principe des droits de succession sur cette part¹⁵.

4. Dans la pratique, l'on rencontre deux types généraux de clauses : la clause de tontine et la clause d'accroissement, qui peuvent elles-mêmes connaître plusieurs modalités plus spécifiques.

Je relèverai, pour faire simple, **quatre types essentiels de clause** : la clause de tontine en pleine propriété ou en usufruit, et de même, la clause d'accroissement en pleine propriété ou en usufruit.

8. Un juriste italien, *Lorenzo Tonti*, fut l'inventeur de la tontine au 17^e siècle.

9. Plus rarement, plus de deux.

10. Cf. *infra*, n^{os} 10 et 11, ainsi que 24 à 29.

11. Cela peut être aussi un meuble, comme des actions de sociétés. La présente étude sera essentiellement axée sur des opérations de type immobilier.

12. Et généralement sous un régime de séparation de biens.

13. Mais il serait aussi possible pour des opérations de *planning successoral*, par exemple entre ascendants et descendants : cf. *infra*, n^o 15, analyse d'une certaine jurisprudence française.

14. Car une tontine impliquant une cession d'usufruit est également concevable et est souvent pratiquée ; cf. ci-après, n^o 4.

15. Par le jeu des conditions résolutoire et suspensive, il acquiert en effet le bien directement du vendeur initial, du moins dans la clause de tontine (cf. ci-après, n^o 5).

Je me permets de renvoyer, pour le reste, à mon étude précitée ainsi qu'à quelques études de base ¹⁶.

5. La *clause de tontine en pleine propriété*, ou clause de tontine au sens strict, est une clause qui vient se greffer nécessairement, en tant qu'élément accessoire, sur un contrat principal de vente immobilière. Elle est donc *tripartite* dans la mesure où elle implique aussi le vendeur initial du bien. Il s'agit d'une convention par laquelle les tontiniers acquérant le bien auprès de son vendeur, mettent ce bien en commun – indivision –, chacun des tontiniers devenant plus précisément à la fois propriétaire d'une part dans le bien – et copropriétaire de celui-ci –, sous la condition résolutoire de son prédécès, et propriétaire de la part de l'autre sous la condition suspensive de sa propre survie et du prédécès de l'autre.

Imaginons le cas suivant : A est le vendeur et B et C sont les deux tontiniers. B et C. acquièrent un immeuble auprès de A en concluant un acte de vente qui contient une clause de tontine en pleine propriété. A est également partie à la clause de tontine puisqu'il est partie à l'acte de vente. Pendant toute la période de survie de B et C – *pendente conditione* donc –, ils seront propriétaires chacun d'une moitié ¹⁷ indivise du bien, en ayant payé chacun la moitié du prix. Lorsque l'un d'entre eux décède – C par exemple –, la double condition, suspensive et résolutoire, se réalise *avec rétroactivité*, de sorte que le tontiner survivant B est censé avoir acquis la totalité du bien auprès du vendeur A, car il peut ajouter à sa moitié initiale, la moitié de son partenaire prédécédé, qui lui échoit. Il se produit une nouvelle mutation mais limitée à cette part. B est protégé vis-à-vis des héritiers de C puisque la part acquise ne transite pas par le patrimoine de C. Enfin, le fisc, s'il peut réclamer à B des droits d'enregistrement sur la part en question, ne peut demander des droits de successions sur un bien qui n'a pas transité par le patrimoine du *de cuius*, par le jeu des conditions.

6. Une deuxième modalité de clause, parmi beaucoup d'autres je le répète, doit être signalée. Il s'agit de la *clause de tontine en usufruit*, ou clause « *Raucent* » car elle a été imaginée par le professeur Raucent dans les années 1970 ¹⁸. On la rencontre assez souvent en pratique suivant des modalités diverses.

16. *Op. cit.*, pp. 222 à 225. Et voy. études de G. Rasson, J.-M. Debouche et D. Michiels citées en note 2, proposant des modèles de clauses. Plus récemment, sur la clause d'accroissement, cf. l'étude de Y. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, dans l'ouvrage d'UB3, 2008, pp. 37 et s., également citée en réf. 2 ci-dessus.

17. Une autre quotité serait concevable en fonction par exemple de l'investissement de chacun des tontiniers (1/3 / 2/3, 1/4 / 3/4, 1/5 / 3/5, etc.).

18. À son sujet, cf. mon étude, spéc. 224 et réf. L'étude de base de L. RAUCENT était « La clause d'attribution de l'usufruit au survivant des époux », *Rev. not. belge*, 1971, pp. 362 à 365 ; voy. aussi, pour des exemples de clauses, G. RASSON, « Tontines : aspects civil et fiscal », *Rev. not. belge*, 1990, pp. 286 et s.

Elle va moins loin que la clause de tontine en pleine propriété parce qu'elle stipule une constitution ou cession d'un usufruit lors du décès de l'un des tontiniers. En voici un exemple simple : « Chacun des (époux) (tontiniers) (acquéreurs) acquiert du vendeur ¹⁹ une moitié indivise du bien et, en outre, sous la condition de sa survie, l'usufruit de l'autre moitié vendue à son conjoint (ou à l'autre tontinier / ou acquéreur), lequel n'en a la jouissance que sous la condition résolutoire de son prédécès, de sorte que les héritiers du premier mourant n'auront la jouissance de leur moitié qu'au décès du survivant des acquéreurs ».

Cette clause intéressante n'est pas totalement limpide. Elle implique que : 1) pendant la période où les deux tontiniers sont vivants – *pendente conditione* donc –, ils sont en indivision, plus précisément en copropriété ; 2) survient le décès de l'un d'entre eux, le survivant demeure alors bien sûr plein propriétaire de sa moitié initiale, mais il devient d'autre part usufruitier de la part du prémourant ; 3) en conséquence, il est confronté à la nue-propriété des héritiers éventuels du prémourant ; 4) et au décès de ce second tontinier – à savoir le « survivant des acquéreurs » –, les héritiers du premier acquièrent la pleine propriété sur la part de leur auteur, puisque l'usufruit du survivant s'est éteint à son décès (art. 617, début, du Code civil) ; 5) ils se retrouvent, le cas échéant, en indivision et copropriété avec les héritiers de la part du second tontinier décédé.

Voici donc le mécanisme de la tontine en usufruit, dans ses lignes de force principales.

7. La clause d'accroissement ²⁰ est différente de la clause de tontine. Elle ne fonctionne pas techniquement sur la base du jeu de la double condition résolutoire et suspensive. Cette fois, les parties prévoient entre elles, dans le cadre d'une relation *bipartite* qui n'implique pas normalement le vendeur du bien, soit lors de l'acquisition initiale du bien, soit par après, que le bien immeuble qu'elles ont acquis se retrouvera et viendra « accroître » la part et le patrimoine du survivant d'entre elles, et ce donc sous la condition suspensive du prédécès de l'un des tontiniers et de la survie de l'autre ²¹.

19. On voit par cette formulation très claire que l'acquisition se fait auprès du vendeur initial du bien, et qu'il n'y a donc pas de cession / mutation entre tontiniers.

20. « Beding van aanwas » en néerlandais.

21. L. Bamich donne l'excellent exemple suivant de clause d'accroissement en pleine propriété : « Les acquéreurs acceptent et déclarent faire cette acquisition indivisément et en commun, avec accroissement au profit du survivant d'eux, de telle façon que lors du décès du premier acquéreur, la part du défunt dans le bien indivis devra revenir au survivant qui deviendra propriétaire de la totalité du bien » (« Les clauses d'accroissement (...) », étude citée en note 2, *Rev. not. belge*, 2003, spéc. n° 2, p. 593).

L'accroissement se fait d'une façon automatique en quelque sorte²². Une nouvelle mutation survient, mais limitée à la part cédée et accrue. Cette part n'entre pas dans la succession du tontinier *de cuius* puisqu'elle a été cédée au survivant par la convention d'accroissement, opposable aux héritiers du prédécédé et les liant même en tant que ses ayants cause (art. 1122 du Code civil). La tontinier survivant ne doit pas de droits de successions sur cette part.

Trois différences immédiates se marquent quant à la clause d'accroissement par rapport à la clause de tontine : 1) son caractère bipartite entre les tontiniers et le fait qu'elle n'implique pas le vendeur initial en principe ; 2) l'absence de condition résolutoire, l'accroissement étant seulement affecté d'une condition suspensive simple, et 3) dans le même ordre d'idée, l'absence de rétroactivité de l'accroissement lié à une condition suspensive et non une condition résolutoire.

J'aurais tendance à préférer les clauses de tontine en pleine propriété ou en usufruit, dont la mécanique en droit des obligations me paraît plus pure et meilleure que celle des clauses d'accroissement.

La clause d'accroissement prévoit généralement un mécanisme d'accroissement à l'égard de la propriété du tontinier prédécédé, au profit du survivant. Elle peut aussi stipuler que l'accroissement se fera à l'égard d'un droit d'usufruit qui sera acquis par le survivant, les héritiers du prédécédé devant respecter ce droit et étant en nue-propriété sur le bien, quant à la part du premier tontiner décédé, jusqu'au décès du second tontiner survivant.

À l'instar de la tontine, la clause d'accroissement en pleine propriété trouve donc aussi son pendant dans la clause d'accroissement en usufruit.

Nous en découvrons un exemple, non exempt de certains éléments critiquables toutefois, dans l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009.

22. Au sujet du mécanisme de l'accroissement, cf. mon étude, spéc. p. 242. Et, entre autres, l'étude de V. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, « La clause d'accroissement », UB3, 2008, *op. cit.*, pp. 37 et s.

SECTION 3

**Examen de l'arrêt de la Cour de cassation
du 2 avril 2009**

8. Glissons ainsi, davantage encore, de la théorie à la pratique, par l'examen de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009, encore inédit, sauf erreur²³.

Deux personnes vivant ensemble ont acquis un immeuble. Leur acte d'acquisition contenait la *clause d'accroissement* suivante :

« Les parties déclarent faire la présente acquisition chacun individuellement à concurrence d'une moitié indivise mais avec convention expresse entre eux qu'en cas de prédécès de l'un d'eux, le prémourant et, avec lui, ses héritiers et autres ayants droit éventuels perdront tous droits d'usufruit de la quotité indivise acquise par lui et que **cet usufruit accroîtra la part indivise du survivant**. Il en résultera que ce dernier bénéficiera de plein droit et par le seul fait du décès du prémourant de l'usufruit de la totalité du bien immobilier, objet des présentes, et des constructions qui pourraient y avoir été érigées.

Les acquéreurs déclarent qu'ils entendent ainsi échanger, à titre de convention aléatoire, le droit d'usufruit qu'ils exercent chacun sur la part indivise acquise par lui contre l'avantage de survie résultant de la présente convention.

Pour que cette convention puisse sortir ses effets, il est dès lors également convenu qu'aussi longtemps que les acquéreurs sont en vie, aucun d'eux ne pourra, sans le consentement de l'autre, accomplir aucun acte de disposition ni concéder aucun droit réel sur le bien immeuble acquis par lui et ce, sous peine de nullité »²⁴.

Quelques commentaires s'imposent au sujet de cette clause. Il s'agit d'une clause d'accroissement *en usufruit*. Au décès du premier tontinier, un usufruit naît dans le chef du survivant, « accroissant sa part indivise », c'est-à-dire sa moitié indivise initiale en pleine propriété sur le bien. Il est dès lors inutile et trompeur de prévoir, comme le faisait la clause, qu'« Il en résultera que ce dernier bénéficiera de plein droit et par le seul fait du décès du prémourant de l'usufruit de la totalité du bien immobilier, objet des présentes, et des constructions qui pourraient y avoir été érigées ». C'est inutile parce que le tontinier survivant a de toute façon déjà sa moitié en pleine propriété ; il va

23. R.G. C.07.0112.F/1, en cause *Platiau, A. c./ Ange, M.* Au sujet de cet arrêt, cf. aussi l'étude de S. BOUFFLETTE dans le présent ouvrage, spéc. n° 4, p. 13.

24. Mis en évidence par le soussigné.

de soi qu'il a une forme d'usufruit sur le tout, mais une telle qualification occulte son droit de base : une pleine propriété, c'est-à-dire, si on démembre le droit, un usufruit et une nue-propriété sur la part en question, auxquels il faudrait ajouter un droit de disposition. Il est toutefois inutile de scinder cette pleine propriété en une nue-propriété et un usufruit, fictifs en quelque sorte. Il ne faut pas les démembrer car un droit de propriété est plus fort que ses parties prise séparément, par l'unité même de ces trois éléments (*usus, fructus et abusus*). C'est donc quelque peu trompeur aussi car une pleine propriété n'est pas égale à un usufruit *plus* une nue-propriété ; elle est une pleine propriété non démembrée, un point c'est tout.

Et surtout cette formulation ne fait pas apparaître la nue-propriété détenue sur la part initiale, plus précisément, pour dépasser à nouveau la logique du démembrement, la pleine propriété sur cette part, qui combinée avec la part de l'autre, sur le même bien, ne pourra être qualifiée, *pendente conditione*, qu'en termes d'indivision. Il faudra donc aussi raisonner, pour plus de clarté²⁵, non en termes de pleine propriété sur une part, mais en termes de *copropriété par part égales – indivision – sur un même bien entre les tontiniers*.

Par ailleurs, la clause suivant laquelle : « Les acquéreurs déclarent qu'ils entendent ainsi échanger, à titre de convention aléatoire, le droit d'usufruit qu'ils exercent chacun sur la part indivise acquise par lui contre l'avantage de survie résultant de la présente convention », n'est pas des plus claires non plus, quant au caractère aléatoire de la convention qui est plus simple et résulte de la chance de gain ou le risque de perte que chacun des tontiniers possède dans l'opération, suite à la conclusion de la clause, en fonction de sa chance de survie ou sa malchance de prédécès. D'autre part, les tontiniers n'« échang(ent) » pas véritablement un droit d'usufruit qui ne vaudra que dans le futur.

Enfin, prévoir qu'« il est (...) également convenu qu'aussi longtemps que les acquéreurs sont en vie, aucun d'eux ne pourra, sans le consentement de l'autre, accomplir aucun acte de disposition ni concéder aucun droit réel sur le bien immeuble acquis par lui et ce, sous peine de nullité », est également inutile, puisque, en vertu de la règle de l'unanimité applicable à la copropriété (art. 577-2, §§ 5 et 6 du Code civil), les tontiniers en copropriété ne pouvaient en toute hypothèse poser des actes de disposition ou d'administration sur le bien, que de façon collégiale et unanime.

Mais précisément, les tontiniers étaient-ils en copropriété avant que se produise le décès de l'un d'entre eux et que se déclenche l'accroissement en usufruit ?

25. Cf. aussi *infra*, n^{os} 10 et 11, ainsi que 24 à 29.

Cette question en posait une autre dans cette affaire, qui lui était liée et était la question centrale du litige : s'il y avait copropriété pendant cette période antérieure à l'accroissement, l'un des tontiniers pouvait-il, en cas de mésentente avec l'autre, demander la sortie d'indivision forcée en vertu de **l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil**, qui prévoit que « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibition et conventions contraires » ?

En principe, il eût fallu répondre, comme nous le verrons encore plus loin : *oui*, d'évidence, à la première question, mais *non* à la seconde, l'article 815 du Code civil n'étant pas applicable – selon moi du moins ²⁶ – à une copropriété volontaire, comme celle qui résulte d'une clause de tontine ou d'accroissement, *pendente conditione* et avant l'accroissement, pendant donc la vie des partenaires tontiniers.

Le juge du fond – la cour d'appel de Bruxelles –, confronté à une demande de sortie forcée d'indivision de l'un des deux tontiniers ²⁷, répondit *non* d'abord, à la première question, pour répondre également *non* à la seconde, l'article 815 ne pouvant s'appliquer s'il n'y avait pas « indivision ». Il était clair que le juge se trompait dans sa réponse négative à la première question, mais, sans doute avait-il été quelque peu induit en erreur par la clause litigieuse qui faisait la part trop belle à des références perturbatrices au droit d'usufruit résultant de l'accroissement, et qui ne faisait pas apparaître clairement la temporalité en deux temps de la clause.

La motivation de l'arrêt de fond du 18 octobre 2006 fut plus précisément la suivante. Je suis l'ordre de l'argumentation de l'arrêt telle qu'elle a été reprise par le pourvoi en cassation qui l'attaquera, en me permettant de la structurer et de faire déjà l'un ou l'autre commentaire, comme suit :

a) Rejet de la qualification d'indivision dans le cadre de la clause d'accroissement

« Il s'agit d'une demande de sortie d'indivision d'un immeuble. **Mais il ne s'agit pas en l'espèce exclusivement d'une indivision, mais d'une copropriété**, démembrée pour partie en indivision et pour partie en propriété exclusive de chaque partenaire.

En effet, le droit éventuel du survivant sur l'usufruit du prémourant constitue une propriété privative, indépendante de la nue-propriété future en indivision entre le survivant et les ayants droit successeurs du

26. Et sous réserve d'examen de la controverse en la matière : cf. nos 24 à 29.

27. La tontinière agissant contre son concubin tontinier.

prémourant. Ce droit éventuel peut avoir une valeur très importante, qui dépend de l'aléa du décès du prémourant et de celui de la longévité de la survie du survivant »²⁸.

Commentaire critique. Le moins que l'on puisse dire, c'est que cette motivation est peu compréhensible et confuse, pour les raisons suivantes : 1) dire que les droit des tontiniers ne sont pas à l'origine d'une indivision « mais d'une copropriété, démembrée pour partie en indivision et pour partie en propriété exclusive de chaque partenaire » n'est pas exact. Il s'agit bien d'une indivision et l'arrêt confond, ou mélange, la situation antérieure au décès de l'un des tontiniers – avant l'accroissement – et celle postérieure à ce décès. *Pendente conditione*, avant que la condition suspensive liée au décès ne se réalise, les tontiniers sont bien en indivision, plus précisément en copropriété²⁹ volontaire sur le bien. En vertu du caractère aléatoire de la clause de tontine ou d'accroissement, c'est-à-dire de la chance de gain ou de perte liée au prédécès de l'un ou l'autre des tontiniers, ces derniers disposent d'un droit conditionnel, ou éventuel, sur la part en pleine propriété – clause de tontine ou d'accroissement en pleine propriété – ou en usufruit – clause de tontine ou d'accroissement en usufruit (comme en l'espèce) – de l'autre, mais ce droit ne se concrétisera qu'à la réalisation de la condition ou de l'éventualité en question. Et ce n'est qu'au décès du tontinier considéré, à la réalisation de la condition donc, que son survivant se retrouvera, par accroissement, quant à la part du prémourant, en situation de détenir un usufruit confronté aussi à la nue-propriété des héritiers du prémourant.

Il ne faut pas anticiper cette situation par définition future et aléatoire, pendant la période *pendente conditione*, ce que l'arrêt avait tort de faire, et ce d'autant plus que lorsque l'accroissement se réalisera, il se fera sans rétroactivité, par le jeu de la condition suspensive. Pour cette première raison, l'arrêt encourait déjà la cassation³⁰.

28. Mis en évidence.

29. L'indivision est le genre ou le concept général dont la copropriété est une modalité spécifique ou une espèce. Elle est une identité de droits réels entre plusieurs sujets de droit et lorsqu'il y a identité de propriétés, il y a par définition copropriété. Des usufruitiers possédant un usufruit conjoint sur un bien sont aussi en indivision sur le bien dès lors que leurs droits d'usufruit sont de même nature. En revanche, un usufruitier n'est pas en indivision sur un bien avec un nu-propriétaire puisque leurs droits sont de nature différente.

30. C'est d'ailleurs ce qui se produisit, l'arrêt ayant été attaqué par le biais de la violation de la foi due à la clause d'accroissement qui qualifiait elle-même la situation entre tontiniers avant accroissement, en termes d'indivision en faisant référence un une double acquisition de *parts indivises* dans le bien ; cf. *supra*, n° 8 début, pour la clause, et *infra*, n° 10, pour la cassation.

b) Constat de non-application de l'article 815 du Code civil à la clause d'accroissement

« L'article 815 du Code civil, qui est d'ordre public en matière d'indivision, ne s'applique pas à un bien en copropriété³¹ et est ici en conflit avec l'article 1134, alinéa 1^{er}, du Code civil (J. KOEKELBERG, « Enige verdeelde bedenkingen omtrent onverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997, pp. 238-260).

En effet, pour la copropriété, il convient d'appliquer l'article 577-2, §§ 1^{er} et 8, du Code civil, qui porte « À défaut de convention et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit : (...) le partage de la chose commune est régi par les règles établies au titre "Des successions" ».

Dès lors qu'il y a eu une convention et des dispositions spéciales, à savoir les clauses d'accroissement et de tontine, ces dispositions prévalent et forment la loi entre les parties (article 1134, alinéa 1^{er}, du Code civil) ».

Commentaire critique. À nouveau, la motivation paraît critiquable car elle est entachée d'une certaine confusion et est inexacte. Il y a un doute sur le point de savoir si la Cour justifie la non-application de l'article 815 du Code civil à la clause d'accroissement en raison du fait que celle-ci génère une copropriété volontaire, qui exclut, par la volonté des parties et la convention-loi, une sortie à tout moment d'indivision, ce qui est la bonne analyse et la référence à l'étude du professeur J. Koekelberg est en effet pertinente à cet égard³², ou bien si elle la justifie sur la base de la prémisse erronée et réfutée ci-dessus, de l'absence d'indivision en la cause³³. En outre, il est moins convaincant de dire que les parties peuvent déroger à l'application de l'article 815 du Code civil, par une clause de tontine ou d'accroissement, car cet article est d'ordre public en matière d'indivision ordinaire en tout cas, que de dire que le champ d'application de l'article 577-2, § 8, ne comprend par nature que l'indivision ordinaire, et non l'indivision volontaire, l'indivision forcée étant par ailleurs expressément exclue par l'article 577-2, § 9³⁴.

c) Développement final justifiant aussi l'absence de possibilité de sortie forcée d'indivision

La Cour ajoute pour terminer qu'« Il est inconcevable de vendre le bien d'autrui dans le cadre d'une sortie d'indivision d'une autre partie d'un bien,

31. *Sic.*

32. À ce sujet, *cf.* aussi *infra*, n° 26.

33. Ce qui semble le cas.

34. À ce sujet, *cf.* aussi *infra*, nos 24 à 29.

les éléments de nue-propriété et d'usufruit étant des patrimoines distincts, aux titulaires desquels l'indivision ne s'applique pas. Il en est de même en cas de saisie ».

Commentaire critique. Cette motivation est à nouveau critiquable car elle persévère dans l'erreur en anticipant, comme la première partie de la décision, sur la situation postérieure au décès du premier tontinier. *Antérieurement*, il y a indivision et copropriété. *Avec celle-ci*, naît, en vertu de l'accroissement, la situation de confrontation ou de démembrement entre l'usufruit du tontinier survivant et la nue-propriété des héritiers éventuels du tontinier prédécédé. À partir de l'accroissement, la sortie d'indivision ne pourra pas en effet être forcée à l'égard de cette situation, mais elle pourra s'appliquer pendant la période antérieure, caractérisée par une réelle copropriété ou indivision, sauf à dire que la demande de sortie ne peut s'appliquer à une copropriété volontaire, ou, inversement, que le refus d'une telle demande est abusif, en termes d'abus de droit, en cas de séparation entre tontiniers³⁵. L'affirmation qu'il en est de même « en cas de saisie » n'est pas du tout évidente, dès lors que si l'on retient la qualification d'indivision pendant la période antérieure à l'accroissement, il en découle que les créanciers peuvent en principe demander la sortie forcée d'indivision en vertu de l'article 1561 du Code civil³⁶.

d) Conclusion

« La demande de sortie d'indivision ne peut dès lors être déclarée recevable *que* pour la pleine propriété jusqu'au décès du prémourant et pour la nue-propriété ultérieure, seuls éléments qui sont en indivision »³⁷.

Commentaire critique. J'avoue ne pas comprendre à nouveau. La cour parle maintenant d'une demande de sortie d'indivision qui ne serait « recevable » « *que* pour la pleine propriété jusqu'au décès du prémourant ». N'est-ce pas contradictoire avec la motivation antérieure ? Si elle déclare la demande de sortie d'indivision, par rapport à la situation de propriété commune des tontiniers, elle vise en réalité la situation globale de ces derniers avant l'accroissement ; elle doit donc faire droit à l'action pour le tout. Sauf à considérer que la cour l'exclut en rapport avec l'usufruit – fictif – qu'elle relève plus haut... Peut-être sans doute, mais cette analyse est erronée, comme on l'a

35. Tel est le raisonnement, qui me paraît pertinent si les critères de l'abus de droit sont correctement appliqués, que nous verrons apparaître à l'analyse de la jurisprudence de fond, que nous ferons *infra*, n^{os} 31 et 32.

36. *Cf.* aussi *infra*, n^o 30.

37. C'est moi qui souligne.

vu, puisque l'usufruit en question n'est pas encore né. Il ne naîtra qu'au moment de l'accroissement lié au prédécès de l'un des tontiniers. Il en est de même d'ailleurs de la nue-propriété corrélative dans le chef des héritiers éventuels du tontinier prédécédé.

9. Un excellent pourvoi en cassation fut dès lors rédigé par la concubine entravée dans son action en sortie forcée d'indivision, intentée en application de l'article 815 du Code civil. Son pourvoi était structuré en quatre branches dont seule la première a suffi à la Cour pour prononcer la cassation. Je résume le contenu du pourvoi.

En vertu de la première branche, la demanderesse invoqua la violation par l'arrêt de la foi due à la clause d'accroissement – violation des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil –, en ce que l'arrêt avait considéré que la clause engendrait dans le chef des tontiniers une propriété privative et ne constituait pas, du moins en totalité, une indivision, alors que la clause d'accroissement prévoyait expressément que « Les parties déclarent faire la présente acquisition chacun individuellement à concurrence d'une moitié indivise ».

La seconde branche du moyen invoqua la violation des articles 1181 et 1182 du Code civil sur la condition suspensive, parce que l'arrêt avait méconnu les effets que la loi attache à une telle condition, en anticipant sur la situation résultant du décès futur d'un des deux tontiniers et en confondant la période antérieure à ce décès, durant laquelle la condition n'était pas encore réalisée, par définition, et n'avait pu en conséquence produire ses effets, et la période postérieure à sa réalisation.

La troisième branche invoqua la violation de l'article 815 du Code civil, et de l'article 577-2, en ce que l'arrêt avait écarté à tort l'application de l'article 815, à caractère d'ordre public.

La quatrième souleva un argument de procédure, prétendant que l'arrêt avait élevé une contestation non débattue par les parties, et dès lors violé le principe dispositif et l'article 1138, 2°, du Code judiciaire, en déboutant la demanderesse sur le pied de l'article 577-2, en particulier début, du Code civil, alors que le défendeur n'avait pas développé cet argument, mais simplement l'argument de la non-application de l'article 815 du Code civil.

10. La Cour de cassation fit droit à la première branche du moyen et cassa la décision de fond, par la motivation suivante. Après le rappel du contenu de la clause d'accroissement en l'espèce, la Cour relève et décide que :

« L'arrêt considère qu'«il ne s'agit pas en l'espèce exclusivement d'une indivision mais d'une copropriété, démembrée pour partie en indivision, et pour partie en propriété exclusive de chaque partenaire (...), le droit

éventuel du survivant sur l'usufruit du prémourant constitu(ant) une propriété privative, indépendante de la nue-propriété future en indivision entre le survivant et les ayants droit successeurs du prémourant”.

En déniant que ladite stipulation énonce l'existence, entre les parties, d'une indivision sur l'ensemble du bien, l'arrêt donne de l'acte qui la contient une interprétation inconciliable avec ses termes et méconnaît, ainsi, la foi qui lui est due. Le moyen, en cette branche, est fondé »³⁸.

11. La portée de cet arrêt est limitée puisqu'il s'agit, non d'un arrêt de principe, mais d'un arrêt d'espèce allant dans le sens d'une cassation pour violation de la foi due à une clause d'accroissement.

Il ne me paraît toutefois pas déraisonnable d'en déduire le principe suivant lequel la situation entre parties à une clause d'accroissement, et il en ira de même pour les parties à une clause de tontine, que ces clauses soient en pleine propriété ou en usufruit, pendant toute la période qui précède le décès de l'un ou l'autre des tontiniers – *pendente conditione* donc – peut être qualifié, au regard du contenu habituel des clauses et sauf volonté contraire des parties, d'indivision et plus précisément de copropriété.

La Cour de cassation a eu évidemment raison de statuer en ce sens.

On peut regretter en revanche qu'elle ne se soit prononcée qu'*a minima*³⁹ et qu'elle n'ait pas saisi l'occasion de cette affaire, comme la troisième branche du moyen l'invitait à le faire, pour trancher enfin la controverse, pourtant encore vive ces dernières années, en doctrine et en jurisprudence au fond, de l'application ou la non-application de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil, à l'indivision-copropriété volontaire résultant des clauses de tontine ou d'accroissement⁴⁰.

Ce faisant, la Cour de cassation aurait dit le droit de façon plus créative et surtout aurait contribué à établir ou rétablir la paix judiciaire et juridique sur une question délicate et controversée.

Je me propose maintenant de faire la synthèse, de façon plus complète, des principes de base applicables en droit privé aux clauses de tontine et d'accroissement, à la lumière de la doctrine et surtout de la jurisprudence des juridictions de fond de ces dernières années.

38. Mis en évidence.

39. Même si, cassant sur la première branche, elle ne devait sans doute plus, en principe, statuer sur les autres.

40. À ce sujet, cf. aussi *infra*, n^{os} 24 à 29.

SECTION 4

Nature, qualification, effets et régime des clauses de tontine et d'accroissement : synthèse des principes de droit applicables, à la lumière notamment de la jurisprudence des juridictions de fond de ces dernières années

12. La nature et le régime de la clause de tontine entre parties et à l'égard des tiers, s'articulent, me semble-t-il, en six principes de base, ou groupes de principes, dont découlent chaque fois certaines conséquences importantes :

1. la convention de tontine ou d'accroissement constitue une convention à titre onéreux et aléatoire, car caractérisée par une chance de gain ou de perte dans le chef des tontiniers ; il en découle l'application du régime des conventions aléatoires en principe, et l'absence d'application du régime des libéralités et donations ;
2. la convention de tontine ou d'accroissement est une convention affectée d'une modalité quant à sa réalisation, à savoir une condition ou une éventualité ; il en découle qu'elle ne peut être qualifiée en principe de pacte sur succession future ;
3. la convention de tontine ou d'accroissement est à l'origine, pendant la période antérieure au prédécès de l'un des tontiniers, d'une **indivision**, une copropriété, qui peut être qualifiée de volontaire ; il en découle :
 - la question de l'application ou de la non-application de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil pendant cette période, qui sera cruciale en situation de **mésentente et de séparation entre tontiniers** ;
 - la possibilité pour un créancier de l'un des tontinier de demander la sortie d'indivision sur le pied de l'article 1561 du Code judiciaire ...
4. pendant cette même période, la clause de tontine ou d'accroissement engendre des droits subjectifs soumis au droit commun de la responsabilité contractuelle ; il en résulte notamment que ces droits sont susceptibles d'abus, essentiellement à nouveau en situation de mésentente et de séparation entre tontiniers ;
5. les créanciers des tontiniers n'ont ni plus ni moins de droits que ces derniers pour agir en sortie forcée d'indivision, à condition toutefois que les clauses de tontine et surtout les pactes d'indivision adjoints à ces clauses, leur aient été rendus opposables, sans fraude ; à défaut de pacte d'indivision les liant dans le temps et les forçant à respecter l'indivision, ils peuvent, étant créanciers d'un tontinier, agir en sortie forcée d'indivision, dans le cadre de l'article 1561 du Code judiciaire ;

6. la convention de tontine ou d'accroissement est à l'origine, au début de la période postérieure au décès de l'un des tontiniers, d'une acquisition par le survivant, d'un droit en pleine propriété ou en usufruit, qui ne transite pas par la succession du prémourant ; il s'en déduit normalement une absence de taxation au titre des droits de succession et cette acquisition lie et est opposable aux héritiers du prémourant ; il s'opérera toutefois une mutation taxable au titre des droits d'enregistrement mais limitée à la part et au droit concerné.

Examinons ces différents principes et leurs conséquences.

1. **La clause de tontine et d'accroissement est une convention à titre onéreux et aléatoire : approfondissement de la notion d'aléa et de ses conséquences**

a) Qualification générale : convention aléatoire

13. Les clauses de tontine et d'accroissement sont des conventions à titre onéreux au sens de l'article 1106 du Code civil car elles engendrent entre tontiniers des droits et obligations qui assujettissent réciproquement chacun d'entre eux. Chacun supporte une obligation de transférer la propriété ⁴¹ d'un bien – obligation de *dare* –, au profit de l'autre, et réciproquement, obligation qui deviendra exigible au premier décès de l'un d'entre eux.

Elles sont ensuite des conventions aléatoires au sens des articles 1104 et 1964 du Code civil ⁴², et des contrats commutatifs, parce qu'elles engendrent, par leur mécanique même, une chance de gain ou de perte dans le chef de chacun des tontiniers, laquelle se mesure à l'aune de la probabilité de durée de vie, ou de mort, en fonction de l'âge et de la situation personnelle de chacun d'entre eux ⁴³.

Il découle de la nature aléatoire et commutative de la convention, que l'aléa lui-même doit être présent à la formation du contrat, impliquant une certaine égalité de chance ou de perte dans le chef des tontiniers en fonction des critères objectifs que je viens d'indiquer. Pour qu'il y ait contrat commutatif, il

41. Ou un usufruit dans le cas des clauses en usufruit.

42. Dont le texte est le suivant : « Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain. (...) »

43. Ce dernier élément sera l'élément déterminant de l'aléa, et non pas l'investissement financier ou patrimonial des tontiniers, du moins dans une vision renouvelée de la notion d'aléa que je soutiens ; cf. ci-après, n° 14.

faut qu'il y ait une certaine équivalence des prestations des parties, mais cette équivalence s'apprécie elle-même en fonction de l'aléa.

On sait par ailleurs que la lésion n'est pas une cause générale de nullité des conventions (*cf.* art. 1118 du Code civil) et qu'elle ne vicie la convention que dans les cas admis par la loi – lésion objective dont lésion énorme, lésion entre majeurs et mineurs –, ou dans le cadre de la théorie jurisprudentielle et du principe général du droit de la lésion qualifiée ⁴⁴.

On considère généralement que la lésion, au sens légal du terme, ne s'applique pas aux contrats aléatoires. La théorie de la lésion qualifiée doit pouvoir s'y appliquer quant à elle, puisqu'elle constitue un principe général du droit relevant du droit commun de la responsabilité et lié au principe d'exécution de bonne foi des conventions ⁴⁵.

Une clause de tontine ou d'accroissement ne sera donc attaquable, quant à sa nature de contrat à titre onéreux, commutatif et aléatoire, que si la partie concernée – un des deux tontiniers ou un héritier de l'un d'entre eux –, parvient à démontrer que la convention était caractérisée par une inégalité manifeste de chance ou de perte et que l'aléa faisait défaut entre parties, d'où aussi une absence d'objet certain du contrat (art. 1108, 1126 et 1129 du Code civil).

14. Comment apprécier les choses à cet égard : faut-il prendre en considération l'investissement de chacun des tontiniers et leur situation objective, au nom d'une forme de test analysant l'économie générale du contrat ?

On bien peut-on se permettre une analyse plus souple, et non économique, en examinant simplement la chance de survie respective des tontiniers ?

Dans mon étude publiée en 2000, j'avais plutôt soutenu la première analyse au nom d'une vision assez stricte de la notion d'aléa.

J'ai évolué sur le sujet, à la lumière de la jurisprudence française portant sur certains cas d'opérations de tontines entre ascendants et descendants, pour lesquels la disparité de moyens investis était très forte et inhérente à la différence de situation des parties, sans pour autant exclure l'existence de l'aléa. Un arrêt récent de la Cour de cassation indique également qu'il faut prendre en considération, comme facteur déterminant d'appréciation de l'aléa, la chance réelle de survie des parties.

44. Au sujet de cette dernière, *cf.* ouvrage du soussigné, *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé*, Bruylant, Bruxelles, 2000, p. 333 et s.

45. *Ibidem*, spéc. pp. 374 à 376. Il en va de même de l'abus du droit (*cf. infra*, n° 30.3)

15. Dans la pratique française sont souvent constituées des sociétés tontinières, dites S.C.I. tontinières, pour des raisons fiscales essentiellement.

Dans une affaire donnée, s'est posée la question de savoir si le montage suivant était valable. Un ascendant avait constitué avec ses quatre enfants, deux S.C.I. tontinières auxquelles il avait fait apport de deux immeubles évalués respectivement à 5.089.800 FF et 2.041.000 FF, les enfants s'étant quant à eux contentés d'apporter ensemble en numéraires 300 et 500 FF à chacune des sociétés.

L'auteur, Michel Leroy, sur un site internet français intéressant portant sur des éléments d'actualité de droit fiscal et de droit civil ⁴⁶, en matière de tontine, relève que dans cette affaire, le père détenait en conséquence, dans la première S.C.I. 50.898 parts, chaque enfant ayant 3 parts de 100 FF, et dans la seconde, le père avait reçu 20.410 parts et chacun de ses enfants 5 parts.

M. Leroy observe que cette opération fut validée par la cour d'appel de Chambéry ⁴⁷. Il en fut de même d'une autre opération, également validée, dans laquelle des parents, âgés respectivement de 76 ans et de 77 ans, et leurs trois enfants, avaient constitué une S.C.I. à laquelle furent apportés un immeuble appartenant en propre au mari (valeur : 4.319.000 FF) et des immeubles appartenant à la communauté entre époux (valeur : 4.442.000 FF), alors que les enfants firent simplement un apport symbolique, en numéraires, de 1.000 FF chacun. Une clause de tontine classique avait été stipulée dans les statuts de la société et ne fut pas invalidée en justice.

Dans ces affaires, les disparités des situations entre tontiniers étaient doubles : 1) quant à leurs investissements financiers réciproques ; et 2) quant à leur âge respectif.

M. Leroy, commentant cette jurisprudence relative à un type d'opération propre au droit français, relevait en conclusion : « En l'espèce, dans ces deux affaires, la différence de patrimoine apporté était considérable, trop peut-être. Le caractère aléatoire du contrat ne suppose pas nécessairement des apports égaux, mais ces apports doivent avoir une certaine consistance, pour respecter le risque de perte et la chance de gain, caractéristique, sauf exception, de l'aléa ».

Ces exemples sont très forts en effet, pour ne pas dire extrêmes et sans doute ont-ils été validés sur le plan du montage fiscal de droit français essentiellement.

46. Cf. www.michel-leroy-fr.

47. Il n'indique pas hélas la référence précise de l'arrêt.

Ce genre d'espèce apparaîtra en particulier dans les cas moins fréquents que ceux entre époux ou concubins, d'opérations de tontine ou de clause d'accroissement entre ascendants et descendants.

Je n'en ai pas rencontrés dans la jurisprudence belge récente publiée, qui porte exclusivement sur des cas de tontine *sensu lato* entre concubins, et plus rarement entre époux séparés de biens ⁴⁸.

Je pense cependant qu'ils font apparaître une logique propre à certaines opérations pour lesquelles la disparité de situation – d'âge notamment – et de moyens financiers, entre tontiniers, est inhérente à la situation et normale en quelque sorte, les parties voulant par ailleurs toutes les conséquences de leur opération et cherchant légitimement, par leur tontine, à se prémunir contre certaines conséquences extrêmes d'événements malheureux du futur ⁴⁹.

L'aléa ne sera pas pour autant exclu dans ce genre de situation, le juge analysant les particularités du cas donné et faisant preuve d'une certaine souplesse, prenant en compte la réalité des faits et des situations.

Peut-être faut-il en outre faire évoluer la notion d'aléa et insister sur le fait que le contrat aléatoire, quoique commutatif, est un contrat commutatif d'un genre tout à fait particulier, comme l'article 1964 le fait d'ailleurs apparaître ⁵⁰.

L'aléa est, par définition, la chance de gain ou de perte. Cette chance de gain ou de perte peut être très considérable, en fonction de la survenue de l'événement futur concerné, généralement lié au décès ⁵¹ ou au prédécès de l'une des parties.

L'article 1964 le prévoit : les avantages ou les pertes des parties dépendront « d'un événement incertain », et lorsque cet événement est le prédécès de l'une des parties, il devient le facteur-clé de l'appréciation de la réalité de l'aléa.

En d'autres termes, la chance de gain ou de perte doit être existante dans son principe même ; elle ne doit pas nécessairement être équivalente, encore moins totalement égale, ce qui est d'ailleurs impossible et serait une fiction ⁵².

Il faut donc analyser l'aléa en étant davantage tourné vers l'avenir, que vers le passé par la prise en considération notamment de l'investissement

48. Pour l'examen de cette jurisprudence, cf. *infra*, n^{os} 17 et s.

49. Comme l'obligation de payer des lourds droits de succession sur un bien acquis en commun, ou le risque d'être confronté à des remises en questions émanant d'héritiers du partenaire, etc.

50. Cf. ci-dessus, réf. 42.

51. Comme dans une assurance-vie ou une rente viagère.

52. Comment quantifier, et compenser, l'inquantifiable ?

patrimonial des parties dans l'opération. Ce critère ne joue pas directement, selon moi.

16. Cette analyse est confortée par un arrêt récent de la Cour de cassation, du 20 juin 2005⁵³, précisant la jurisprudence découlant d'un arrêt du 6 septembre 2002⁵⁴, et qui m'amène à proposer une nouvelle définition de l'aléa dans les contrats aléatoires.

16.1. Dans l'espèce à la base de cet arrêt de 2005, une convention de vente avec constitution de rente viagère avait été conclue entre un vendeur et une amie « intime » de ce vendeur, le premier étant très malade, en phase terminale d'un cancer, et ayant mis fin à ses jours un mois après la conclusion de la convention.

Pouvait-on encore parler d'aléa dans un tel contexte où la chance de gain ou de perte n'était pas réciproque et réelle, et était même totalement déficiente, le vendeur devant décéder sous peu, indépendamment de son suicide qui allait survenir peu après ?

L'opération fut contestée par les héritiers du vendeur. Elle fut invalidée par la cour d'appel de Liège, dans un arrêt du 18 mai 2004, la cour décidant que la convention était nulle faute d'aléa et partant, d'objet.

La Cour de cassation a rejeté un pourvoi dirigé contre cet arrêt. Je relève les attendus suivants qui énoncent certains principes importants : « Attendu qu'il résulte des articles 1104 et 1964 du Code civil qu'**un contrat est aléatoire lorsque l'équivalence des prestations réciproques auxquelles les parties sont obligées est incertaine parce que l'existence ou la quotité de l'une d'elles dépend d'un événement incertain** ;

Qu'il s'ensuit que l'existence d'une chance de gain ou d'un risque de perte est essentielle à la validité d'un contrat aléatoire tel le contrat de vente moyennant constitution d'une rente viagère ;

Qu'en l'absence de cet aléa, pareil contrat est nul faute d'objet, lors même que les conditions d'application des articles 1974 et 1975 du Code civil ne sont pas réunies⁵⁵ ;

53. *Pas.*, 2005, I, pp. 1375 et s.

54. *Pas.*, 2002, I, spéc. pp. 1542 et s.

55. Ces articles prévoient que le contrat créé sur la tête d'une personne décédée au jour du contrat, ou atteinte d'une maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat, ne « produit aucun effet ». Les conditions de ces articles n'étaient pas réunies en l'espèce puisque le vendeur n'était pas mort de sa maladie, mais d'un suicide, survenu un mois après la conclusion du contrat.

Qu'en (sa première) branche, le moyen, qui soutient le contraire, manque en droit »⁵⁶.

La Cour rappela ensuite les constatations du juge du fond, en réponse à une troisième branche du moyen, pour conclure que le juge avait pu décider légalement, en conséquence, que la convention de vente avec rente viagère litigieuse était dépourvue d'aléa et d'objet.

16.2. L'arrêt du 20 juin 2005 est encore plus clair, par les vertus du triste cas d'espèce sur lequel il portait, qu'un arrêt précédent de la Cour de cassation du 6 septembre 2002⁵⁷. Ce dernier apporte toutefois également de l'eau à notre moulin en matière d'appréciation de l'aléa dans les clauses de tontine et d'accroissement.

Cette fois, l'opération de vente avec rente viagère litigieuse était plus précisément une vente avec réserve d'usufruit au profit du vendeur.

Or ce dernier avait 87 ans et trois mois. D'autre part, la valeur en pleine propriété de l'immeuble vendu avait été fixée à 1.120.000 FB, ce qui avait été admis par le receveur de l'enregistrement, et le prix de vente de la nue-propriété avait été fixé à 1.000.000 FB, en étant converti en une rente viagère annuelle de 200.000 FB.

On ne connaît pas l'âge du capitaine nu-propriétaire – de jeunes neveux du vendeur, semble-t-il – mais l'opération fut attaquée et l'argument de l'absence de caractère aléatoire de la vente avec rente viagère, fut émis, sans doute eu égard au grand âge du vendeur.

Cette fois-ci, cet argument fut rejeté par le juge du fond, et la Cour de cassation, rejeta également le pourvoi en cassation pris notamment de la violation de l'article 1964 du Code civil, en utilisant la même motivation que celle reprise dans l'arrêt de 2005.

La Cour a rappelé également les énonciations du juge du fond, dont celles suivant lesquelles : « il n'est pas établi qu'au moment de la vente, l'état de santé du vendeur était **si mauvais qu'il ne pouvait qu'en être déduit que sa fin était proche** ni que sa volonté était entachée d'un vice ; (et) le vendeur a voulu faire bénéficier les acquéreurs d'un prix intéressant en reconnaissance de l'affection qui les unissait et des services qu'ils rendaient à leur vieil oncle »⁵⁸.

56. *Ibidem*, spéc. p. 1381. Mis en évidence par l'auteur.

57. *Pas.*, 2002, I, p. 1543 et s.

58. *Ibidem*, spéc. p. 1544, mis en évidence.

16.3. Je crois pouvoir déduire de ces arrêts de 2002 et de 2005, la définition suivante de l'aléa, qui renouvelle les analyses que j'avais faites en l'an 2000 : l'aléa est la chance de gain ou de perte qui caractérise un contrat pouvant être qualifié d'aléatoire ; l'aléa existe « lorsque l'équivalence des prestations réciproques auxquelles les parties sont obligées est incertaine *parce que l'existence ou la quotité de l'une d'elles dépend d'un événement incertain* »⁵⁹.

En vertu de cette définition, l'aléa devrait s'apprécier en confrontant les chances de gain ou de perte caractérisant le contrat, et le degré d'incertitude de ces chances de gain ou de perte est déterminé en fonction de l'événement futur incertain en question. S'il existe une réelle incertitude, l'aléa est démontré ; si cette incertitude fait défaut, le contrat n'est pas aléatoire et peut être annulé faute d'objet.

Lorsque l'aléa est lié au décès d'une partie, ou au prédécès de celle-ci, il dépend essentiellement, voire exclusivement, de l'appréciation de la chance de vie ou de mort de cette partie, comparée le cas échéant à celle de son partenaire.

L'aléa ne devrait donc pas être fonction de la situation objective des parties quant à l'investissement patrimonial qu'elles font au moment d'acheter le bien et de se soumettre à une clause de tontine ou d'accroissement.

16.4. Notons que cette vision des choses n'est pas partagée par une doctrine non négligeable, sur le sujet, qui conseille, en matière de clauses de tontine et d'accroissement et au nom d'une conception encore économique de l'aléa, lorsqu'il existe une disparité d'âges trop importante entre tontiniers, de la compenser par un investissement financier plus important du plus jeune des tontiniers⁶⁰.

Si l'on veut se prémunir de tout doute en la matière, on agira en ce sens.

Nous retrouverons *infra* (n° 19.3) cette problématique de deux conceptions, l'une large et l'autre stricte, d'une même notion – ce sera celle de pacte sur succession future –, devant engager le praticien à la prudence.

Le juge du fond apprécie pour le reste souverainement en fait l'existence de l'aléa, et ce au moment de la formation du contrat⁶¹.

59. Je souligne.

60. Cf. à ce sujet, V. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, « La clause d'accroissement », étude citée (note 2), in ouvrage UB3, 2008, spéc. n° 9, p. 41, et réf.

61. Cf. aussi Cass., 25 juin 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 1261 ; Cass., 4 juin 2004, *Pas.*, 2004, I, p. 971, et concl. du min. public sur la façon d'apprécier la résolution d'un contrat de vente moyennant constitution d'une rente viagère.

b) Conséquences

17. L'aléa dépendra essentiellement de l'appréciation par le juge de la réelle incertitude de l'événement futur à l'origine de la chance de gain ou de perte des parties, à savoir dans les conventions de tontine et d'accroissement, l'espérance de vie des parties.

Encore une fois, cet élément sera apprécié au moment de la formation / conclusion de la clause de tontine ou d'accroissement et non ultérieurement ⁶².

Si l'un des tontiniers a une espérance pratiquement inexistante ou nulle, l'aléa fera normalement défaut.

Une différence de vie, même marquée, ne fera pas disparaître l'aléa, selon moi et dans la conception de l'aléa que je soutiens en ayant fait une certaine lecture de la jurisprudence de la Cour de cassation (*cf.* ci-dessus, n° 16).

L'aléa doit donc être apprécié avec prudence.

Un contrat impliquant un faible aléa pour une partie, et un aléa nettement plus important pour l'autre, n'en est pas moins encore un contrat aléatoire ⁶³. L'aléa ne fait pas alors défaut et il n'est pas exclu d'ailleurs que le prédécès frappe le tontinier qui serait nettement le plus jeune, nul n'étant maître de son destin et sachant d'avance l'heure de sa mort...

Les opérations courantes de tontine ou d'accroissement entre concubins ou époux, ont été rarement problématiques sur ce plan.

Je n'ai en tout cas pas rencontré de décision de jurisprudence récente invalidant une opération de tontine pour cette raison de l'absence d'aléa en raison de l'absence d'espérance de vie de l'un des tontiniers, ou d'une trop grande différence d'âge entre eux.

Le raisonnement de la Cour de cassation dans l'arrêt du 20 juin 2005, confirmant celui du 6 septembre 2002 ⁶⁴, est pour le reste tout à fait pertinent et transposable dans les opérations de tontine.

62. Attention dès lors si une nouvelle clause de tontine ou d'accroissement venait à être conclue par la suite, remplaçant une clause précédente ; l'aléa devrait être reconsidéré au moment de la conclusion de cette nouvelle clause. Nous reviendrons sur ce point plus loin (n° 23.7).

63. *Cf. supra*, n° 15, référence à la jurisprudence française citée par M. Leroy. *Comp.* avec P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques : effet libéral et droit fiscal », *op. cit.*, UB3, Bruylant, 2006, spéc. n° 66, pp. 60 à 63, et réf. 149, considérant le cas d'une rente stipulée réversible au profit du survivant de deux époux, le mari ayant 70 ans et son épouse 30 ans. Selon moi, l'aléa n'est pas exclu par la seule différence d'âge, même très importante.

64. *Cf.* ci-dessus, n° 16.

Nul ne peut prédire ce que l'imagination parfois débridée des plaideurs enfantera. Ainsi, il n'est pas exclu que l'un ou l'autre soutiendra, à l'égard d'une tontine, une déficience d'aléa dans une situation de disparité importante d'âge non compensée par un investissement financier plus important du plus jeune des tontiniers. À tout le moins, la présente étude pourra-t-elle servir jusqu'à un certain point la cause de ce dernier.

18. Pour le reste, il est vrai aussi que, outre la condition d'aléa, le juge pourra être amené à vérifier si, dans certaines circonstances, l'opération n'est pas simulée et ne cache pas une donation.

Dans ce cadre, il me semble que les éléments caractérisant objectivement l'opération, tel que l'investissement réel de chacun des tontiniers, ou leur âge respectif et la différence d'âge entre eux, retrouvent davantage leur sens.

La différence notoire de situation objective entre les tontiniers – différence d'âge et/ou différence d'investissement financier dans l'opération – pourra opérer sur ce plan.

Il faudra cependant à nouveau être prudent et démontrer les conditions de la simulation et celles de la donation indirecte, dont l'*animus donandi*⁶⁵, ce qui ne sera pas non plus aisé.

Une différence même significative et importante d'âge ne permettrait pas de disqualifier et d'invalider *ipso facto* une opération de tontine.

Les parties pourront en effet avoir voulu, tout à fait légitimement, se prémunir contre les incertitudes de l'avenir, en étant dans des situations différentes, sans qu'il en résulte l'existence d'une donation de l'un au profit de l'autre⁶⁶.

Je n'ai pas rencontré non plus de cas récent de jurisprudence permettant d'illustrer cette situation de remise en question d'une clause de tontine ou d'accroissement pour simulation d'une donation, ou pour absence de caractère à titre onéreux de l'opération.

Encore une fois, la doctrine qui s'attache à étudier ce point recommande le plus souvent la prudence, et un certain équilibre des investissements financiers des tontiniers⁶⁷.

On y prêtera à nouveau attention dans la pratique.

65. Sur l'ensemble de ces principes, cf. mon étude précitée, pp. 227 à 232.

66. À ce sujet, cf. les analyses de P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques (...) », *op. cit.*, UB3, Bruylant, 2006, spéc. n° 67, pp. 62 et s., et réf.

67. Cf. sur la question, P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques (...) », *op. cit.*, spéc. n° 67, pp. 62 à 64.

2. La clause de tontine ou d'accroissement n'est pas en principe un pacte sur succession future

a) Qualification : l'absence de pacte sur succession future

19. Qu'est-ce qu'un pacte sur succession future en droit belge ?

19.1. La réponse est donnée dans la jurisprudence de la Cour de cassation, par des arrêts de principe du 16 octobre 1959 et du 10 novembre 1960⁶⁸, sur le pied de l'article 796 et surtout 1130, alinéa 1^{er}, du Code civil : « (...) Attendu que tout propriétaire peut disposer de l'un de ses biens présents ou à venir, soit purement et simplement, soit à terme ou à condition, même si la convention ne doit s'exécuter qu'après sa mort ;

Que, pour qu'une convention ayant pour objet tel ou tel bien particulier constitue un pacte sur succession future d'une des parties contractantes, il faut **d'abord** que ce bien soit considéré comme devant former un des éléments de sa succession actuellement non ouverte, **ensuite** que cette partie attribue à l'autre, dans sa succession, des droits **purement éventuels** sur ledit bien »⁶⁹.

Cette jurisprudence a été confirmée par des arrêts du 11 avril 1980⁷⁰ et du 9 mars 1989⁷¹.

19.2. On comprend la logique du pacte sur succession future et de son illicéité : il est contraire à l'ordre public de lier ses héritiers mais non soi-même, sur un ou des biens de sa succession ; en revanche, si le disposant est lié lui-même par la stipulation concernée, de façon irrévocable⁷², et même si cette stipulation liera ses héritiers en tant que ses ayants cause, par application de l'article 1122 du Code civil⁷³, il n'y a pas pacte sur succession future.

19.3. Telle est une première vision simple du pacte sur succession future, que j'ai tendance à soutenir, d'autant plus que l'article 1130 dérogeant gravement au droit commun, devrait être d'interprétation stricte.

68. R.C.J.B., 1961, pp. 5 et s., et note J.-G. RENAULD, « Le pacte sur succession future ».

69. *Ibidem*, R.C.J.B., 1961, spéc. p. 9, *in fine*, mis en évidence.

70. *Pas.*, 1980, I, p. 991.

71. *Pas.*, 1989, I, p. 701.

72. Ce point prendra toute son importance *infra*, dans la conception extensive du pacte sur succession future (*cf.* nos 19.3. et 23.3. à 23.7.).

73. Ce qui ira de soi.

Une autre analyse, plus extensive, s'est cependant développée semble-t-il, rapprochant le droit belge du droit français⁷⁴ : il y aurait pacte sur succession future, ou il risquerait d'y avoir pacte sur succession future, chaque fois qu'une stipulation contractuelle créerait des droits et obligations non purement éventuels, mais que la partie liée pourrait révoquer unilatéralement. Qui dirait révocabilité unilatérale par la personne susceptible de se délier d'une obligation en rapport avec un bien de sa succession, dirait risque de qualification de pacte sur succession future.

Voyons comment ces deux conceptions peuvent être à l'œuvre dans la matière des clauses de tontine et d'accroissement.

20. Les clauses de tontine ou d'accroissement ne sont pas en principe constitutives de pactes sur succession future.

20.1. Les deux conditions du pacte sur succession future ci-dessus définies dans la jurisprudence de la Cour de cassation (*cf.* n° 19.1.), doivent être examinées.

D'abord, il me semble que la clause de tontine *sensu stricto*, en pleine propriété ou usufruit, ne porte pas sur un bien susceptible de se retrouver dans le patrimoine du tontinier prédécédé puisque ce bien, plus précisément la part dans le bien du prédécédé, échoira au survivant en venant directement du patrimoine du vendeur initial et sans passer par le patrimoine du partenaire prémourant, par le jeu rétroactif de la condition résolutoire.

Dans le mécanisme de la clause d'accroissement, le bien ne sera pas non plus susceptible d'être « considéré comme devant former un des éléments de (l)la succession » du tontinier prédécédé, puisque la part dans ce bien accroîtra la part de l'autre par l'effet de la clause d'accroissement sans passer normalement par la succession du prémourant.

Telle est ma lecture simple de la première condition d'existence d'un pacte sur succession future. J'avoue toutefois ne pas l'avoir rencontrée ailleurs⁷⁵.

74. *Cf.* sur le sujet, dans l'analyse des clauses de tontine, L. BARNICH, « Les clauses d'accroissement en usage sont-elles à l'abri de tout soupçon ? », *Rev. not. belge*, 2001, pp. 592 et s., spéc. n°s 6 à 8, pp. 596 et s. Cet auteur va dans le sens, ou fait le constat de l'existence, de la conception relativement extensive du pacte sur succession future. Dans le sens d'une conception plus restreinte, me semble-t-il, *cf.* Y.-H. LELEU, « Clause de tontine ou d'accroissement temporaire et renouvelable : une grande complication inutile », *Rev. not. belge*, 2001, pp. 78 et s., spéc. p. 88, n° 22.

75. Voy. toutefois Y.-H. Leleu qui définit le risque général de qualification de pacte sur succession future, d'une manière plus large que ce que je viens d'indiquer, en ces termes : « (...) le contrat dont il convient d'examiner la compatibilité avec la prohibition est le pacte tontinier dans son ensemble, lequel porte incontestablement sur des biens devant dépendre de la succession des parties, et dont les droits actuels conférés sont fragilisés par la faculté de sortir d'indivision » (Y.-H. LELEU, « Clause de tontine ou d'accroissement (...) », *op. cit.*, *Rev. not. belge*, 2001, spéc. n° 22, p. 89).

Ensuite, la seconde condition d'existence du pacte sur succession future fera aussi plus certainement défaut, dans la généralité des cas⁷⁶, pour ce qui concerne les deux types de clauses.

Il en ira ainsi du moins si l'on prend en considération le critère du droit purement éventuel, compris de façon restreinte.

En effet, les clauses de tontine ou d'accroissement n'engendrent pas dans le chef des parties des droits « purement éventuels ».

Elle crée des droits patrimoniaux et des obligations, à caractère conditionnel, si l'on reprend les catégories retenues par le Code civil (art. 1181 et 1182 du Code), ou *simplement* éventuels, au sens doctrinal et jurisprudentiel du terme, à savoir un événement futur et incertain, mais inhérent au mécanisme même de la convention⁷⁷.

L'éventualité existe dans la clause de tontine ou d'accroissement, mais c'est une **simple éventualité** et non une « pure » éventualité.

Si l'on raisonne suivant la catégorie du Code qu'est la condition, ce qui est également tout à fait possible même si cette analyse est sans doute moins fine⁷⁸, cette condition existe dans les deux types de conventions, en tant qu'événement futur et incertain, résidant dans le prédécès de l'un ou l'autre des tontiniers.

L'événement en question n'est pas un terme suspensif lié au décès de l'une des parties, car un terme est un événement futur et certain si ce n'est quant à sa date du moins, en tout cas, dans son principe.

Il est une condition liée au *prédécès* de l'une ou l'autre des parties : cette condition est un événement *incertain* quant à sa date et à son principe car, si l'on est sûr de la mortalité des deux tontiniers..., l'on ne sait lequel de ceux-ci *prédécédera* ; cet événement est par définition totalement incertain⁷⁹.

Dans la clause de tontine, le *prédécès* opère comme une double condition, suspensive et résolutoire. Dans la clause d'accroissement, il opère comme une simple condition suspensive de l'accroissement⁸⁰.

76. Voy. toutefois la jurisprudence que nous analyserons *infra*, au n° 23, en rapport avec une faculté de résiliation unilatérale avant *prédécès* dans le chef des tontiniers, en application de l'article 815 du Code civil, introduite dans la clause par la volonté des parties, et reposant la question de la qualification du pacte sur succession future, et la doctrine à cet égard.

77. Au sujet de la notion de droit éventuel, cf. mon étude précitée, pp. 244 et s.

78. En ce qu'elle ne rend pas compte de ce que l'événement futur et incertain qu'est le *prédécès* affecte de façon intrinsèque la tontine, touchant à son aléa d'ailleurs, et non pas comme une condition qui opère *stricto sensu* de façon extérieure au contrat.

79. Du moins à nouveau à condition que l'aléa soit rempli. Si l'un des tontiniers est sur le point de mourir lorsqu'il conclut la tontine, on ne pourra plus parler d'aléa ni de condition valable.

80. Cf. *supra*, n°s 5 à 7.

Dans tous les cas, ces clauses ne font pas en principe naître de pacte sur succession future parce qu'elles n'engendrent pas des droits « purements éventuels », mais bien des droits conditionnels ou en tout cas des droits simplement éventuels, et des obligations correspondantes liant les tontiniers.

20.2. J'avoue à nouveau que cette analyse se base sur une conception restreinte du pacte sur succession future.

À son encontre, certains soutiendront que dès qu'il existe un mécanisme de révocabilité unilatérale du droit par la partie en question, et que le pacte porte sur un bien susceptible de se retrouver dans la succession de cette partie, la stipulation encourt le risque de qualification de pacte sur succession future. Eu égard à la révocabilité du droit ou de l'obligation en cause, le droit devient « purement éventuel », et ne lie plus celui qui peut ainsi le révoquer sans encombre ⁸¹.

Cette analyse ne doit bien entendu pas être sous-estimée parce qu'elle peut impliquer un risque non négligeable d'annulation dans le futur, de clauses de tontine ou d'accroissement qui seraient qualifiées de pactes sur succession future, suivant cette approche que je qualifierais d'extensive.

Il faut donc que le praticien y fasse attention.

b) Conséquences

22. Dans la jurisprudence récente en droit belge, le problème de la qualification d'une clause de tontine ou d'accroissement en pacte sur succession future, ne s'est pas posé directement.

Il n'est pas venu en effet à l'esprit d'un plaideur de soutenir la violation directe de l'article 1130, alinéa 1^{er}, du Code civil par une simple clause de tontine ou d'accroissement ⁸², du moins à la lumière de la jurisprudence récente publiée ces dernières années.

23. Cette question a toutefois indirectement resurgi en rapport avec une clause qui prévoyait, outre une tontine en usufruit, une faculté de résiliation unilatérale de chacun des tontiniers, réintroduisant dans le jeu de la clause, et de l'accord des parties, l'équivalent de l'application de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil.

23.1. Cette affaire a donné lieu à un intéressant jugement du tribunal de première instance d'Anvers du 28 juin 2002 ⁸³.

81. L. BARNICH, étude citée (note 2), *Rev. not. belge*, 2003, pp. 592 et s., n^{os} 6 à 8.

82. Anvers, 10 février 1988, *Rev. not. belge*, 1988, p. 436 ; *T. Not.*, 1989, p. 320, qui exclut la qualification de pacte sur succession future à l'égard d'une clause d'accroissement.

83. *C.A.B.G.*, 2006/6, p. 36 et note, *T. Not.*, 2007, p. 291.

La clause était une clause de tontine en usufruit prévoyant en outre un alinéa à l'origine d'une faculté de résiliation unilatérale dans le chef des tontiniers, dont le texte néerlandais était le suivant :

“Deze tontine belet de kopers niet tot drie maanden voor het overlijden van een van beiden, eenzijdig of in overleg, uit onverdeeldheid te treden of hun deel te vervreemden, wat steeds als een wederzijdse afstand door elk van de kopers van de voormelde ontbindende en opschortende voorwaarden zal beschouwd worden”.

Je suggère la traduction libre suivante de cette clause : « Cette tontine n'interdit pas aux acheteurs, jusqu'à trois mois avant le décès de l'un d'entre eux, et ce unilatéralement ou après concertation, d'agir en sortie d'indivision pour aliéner leur part, ce qui sera toujours considéré comme une renonciation réciproque par chacun des acheteurs à la condition résolutoire et suspensive ci-dessus mentionnée ».

L'un des tontiniers agit effectivement en sortie forcée d'indivision sur la base de cette clause.

23.2. Était-elle valable ?

Le tribunal civil d'Anvers décida que tel n'était pas le cas dans la mesure où elle avait conféré à la tontine litigieuse, une révocabilité à tout moment, telle que la tontine, combinée avec la clause, pouvait être qualifiée de pacte sur succession future. La motivation sur ce point a été la suivante : « Overwegende dat partijen reeds bij het aangaan van het tontinebeding conventioneel kunnen bepalen in welke gevallen de overeenkomst een einde zal nemen zonder dat deze overeenkomst een overeenkomst over een niet opengevalen nalatenschap mag uitmaken (F. BLONTROK, « Tontine versus huwelijk » *T. Not.*, 1994, n° 60).

Dat in casu het tontinebeding voorziet dat een van de kopers eenzijdig uit de onverdeeldheid kan treden tot drie maanden voor het overlijden van een van beiden.

Dat deze bepaling erop neerkomt dat iedere koper eigenmachtig zou kunnen uitmaken of het tontinebeding al dan niet uitwerking zal krijgen.

Dat deze bepaling betrekking heeft op loutere eventuele rechten en derhalve een verboden beding uitmaakt over een niet opengevalen nalatenschap.

Dat deze bepaling om deze reden voor niet geschreven dient gehouden te worden (...) »⁸⁴.

84. *Ibidem*, C.A.B.G., 2006/6, spéc. pp. 37 et 38. Mis en évidence. Le tribunal ajouta : « Overwegende dat voor het overige uit niets blijkt dat de aankoop met tontinebeding zonder oorzaak zou zijn aangaan of zonder oorzaak zou zijn geworden ». Cet attendu me paraît critiquable dans la mesure où la théorie de la caducité d'une convention par disparition de sa cause-mobile déterminant n'est pas reconnue en droit belge si ce n'est dans le domaine des libéralités (à ce sujet, cf. *infra*, n° 30.1.).

En conséquence, le tribunal a rejeté la demande de sortie forcée d'indivision introduite par l'un des tontiniers, la déclarant non fondée.

La décision est certainement astucieuse puisqu'elle combine une qualification de la tontine comme pacte sur succession future, en raison de l'alinéa 2 de la clause⁸⁵, avec une annulation de cette seule dernière clause, ce qui permet de sauver le reste de la tontine en l'espèce.

23.3. Cette clause de résiliation était-elle pour autant constitutive d'un pacte sur succession future, ou rendait-elle la tontine en l'espèce qualifiable comme tel ?

Je n'en suis pas convaincu pour deux raisons touchant à l'analyse restreinte du pacte sur succession future que j'ai proposée *supra* (n^{os} 19.1. et 2., et 20).

D'abord, la tontine ne portait pas à proprement parler sur un bien susceptible de se retrouver dans la succession du tontinier prémourant⁸⁶.

Ensuite, la clause avait-elle engendré des droits « purement » éventuels en raison de l'alinéa 2 qui prévoyait une faculté de résiliation unilatérale. Je ne le pense pas non plus.

La clause de tontine avait en effet fait naître des droits existants, de nature conditionnelle.

Reste toutefois qu'il demeurerait possible de soutenir que la faculté de résiliation et partant de révocation découlant de la clause, avait conféré un caractère essentiellement révocable aux droits, faisant de la clause en question un pacte sur succession future.

23.4. Il est vrai que ce type de raisonnement a quelques fois été suivi en doctrine et jurisprudence, en droit français puis en droit belge, en particulier ces dernières années⁸⁷.

Le jugement du tribunal civil d'Anvers du 28 juin 2002 est dont symptomatique de l'émergence d'une conception assez extensive du pacte sur succession future, appliquée en matière de tontine. Il sonne comme une mise en garde à laquelle on prêtera grande attention, même si la cour a décidé ensuite

85. S'il n'y avait pas eu la faculté de résiliation unilatérale prévue à l'alinéa 2, la question ne se serait pas posée à l'égard de la clause de tontine en usufruit elle-même, parfaitement valable.

86. Cf. ci-dessus, n^o 20.

87. Sur le sujet, cf. mon étude précitée, spéc. pp. 244 et s. et réf. citée au n^o 21 ci-dessus. Voy. aussi l'étude de L. BARNICH, *op. cit.*, *Rev. not. belge*, 2003, spéc. n^{os} 6 et 7, pp. 596 et s.

de ne pas annuler la totalité de la clause de tontine mais seulement la faculté de résiliation unilatérale, ce qui est évidemment une excellente chose.

Ce constat nous renvoie d'ailleurs à la discussion assez vive qui anime ces dernières années, et actuellement encore, la doctrine au sujet de la validité des clauses prévoyant que la tontine ou la clause d'accroissement pourra avoir ses effets limités à une certaine période, et adjoignant dès lors aux tontines des dispositions prévoyant que la clause sera prorogée, sauf dénonciation par l'une des parties – suivant le système proposé par le professeur Y.-H. Leleu, avec adjonction d'un pacte de préférence – option d'achat par celui qui doit subir la non-reconduction de la tontine⁸⁸ –, d'autres auteurs ayant exprimé leur scepticisme, voire plus, à l'égard de ces clauses et de leur validité, étant à l'origine d'une forme de révocabilité ou de résiliation unilatérale⁸⁹.

23.5. J'aurais tendance à réagir comme suit à ce débat.

Me paraît nettement plus convaincant qu'une argumentation allant dans le sens de la qualification de pacte sur succession future, un raisonnement soutenant une possible annulation d'une clause de résiliation unilatérale dans une tontine – telle que l'alinéa 2 précité de la clause dans l'affaire avant l'arrêt de la cour d'appel d'Anvers –, en application de l'article 1174 du Code civil, la clause en question étant à l'origine d'une condition résolutoire purement potestative dans le chef des tontiniers⁹⁰.

Il faudra voir alors si le tontinier peut résilier la tontine, ou plus précisément ne pas aller dans le sens de sa prorogation, sans conséquence aucune pour lui.

Si tel est le cas, la clause risque la qualification de condition résolutoire purement potestative et de pacte sur succession future dans la conception large de cette notion.

Si tel n'est pas le cas et si le tontinier doit payer le prix de la non-prorogation, par exemple en souffrant le risque d'exercice d'un droit de

88. Ou en cas de demande de sortie d'indivision. Cf. l'étude de cet auteur publiée à la *Rev. not. belge*, 2001, pp. 592 et s., et étude plus récente publiée en 2005, citée en note 2. Voy. aussi sur la question, P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques (...) », *op. cit.*, ouvrage UB3, 2006, spéc. n° 68, pp. 64 et s.

89. Cf. L. BARNICH, *op. cit.*, *Rev. not. belge*, 2003, p. 592 et s.

90. Au sujet des règles en la matière, notamment impliquant que non seulement des conditions suspensives mais aussi des conditions résolutoires, soient susceptibles d'être annulées en application de l'article 1174 du Code civil, si elles dénotent une réelle pure « potestativité », unilatéralement et sans conséquence pour la partie qui la soulève (sous la forme notamment de contrepartie pour l'autre), la libérant du lien obligationnel, cf. P. A. FORIERS, « Propos sur la conditions résolutoire purement potestative », in *Liber amicorum Y. Merchiers*, Die Keure, 2001, pp. 115 et s.

préemption par son partenaire, dans le système proposé par Y.-H. Leleu, ou en payant une indemnité à l'autre tontinier, qui serait le prix de la non-prorogation de la clause, ou en devant toute autre contrepartie réelle à son partenaire⁹¹, le risque de qualification de la clause comme condition purement potestative et/ou pacte sur succession future ne devrait plus alors être encouru⁹².

23.6. Le professeur L. Barnich oppose une autre objection à tout système de prorogation d'une tontine ou clause d'accroissement temporaire. Elle ne pourrait opérer car ces conventions sont des contrats à prestations instantanées, même si les obligations des parties sont reportées dans le temps. Il écrit avec netteté : « En tout état de cause, il n'est pas permis, comme on le suggère parfois à tort, de prévoir que le contrat sera prorogé ou reconduit pour une nouvelle période. Ce genre de stipulation n'a de sens que pour un contrat à durée déterminée et à exécution successive. Elle est inconcevable pour les contrats à exécution instantanée, comme la vente ou la cession croisée de droits indivis. Rappelons-le, la stipulation d'une terme ou d'une condition ne modifie pas la nature des contrats à exécution instantanée. Elle ne transforme pas la convention d'accroissement en contrat à exécution successive. Le contrat soi-disant prorogé est un contrat nouveau et l'aléa sera apprécié au moment où celui-ci intervient »⁹³.

Je ne suis pas sûr de pouvoir suivre cette analyse et d'aller aussi loin, ou d'être aussi catégorique. Certes, les conventions de tontine sont des conventions à prestations instantanées, mais précisément elles sont d'un genre très particulier : les obligations des parties voient certains de leurs effets suspendus en fonction d'un aléa lié au prédécès possible d'un des tontiniers dans le futur. Les prestations instantanées sont donc d'un genre très spécifique, aléatoire et conditionnel. Pourquoi un contrat à prestations instantanées mais dont les obligations

91. Tel serait en effet le critère : non seulement une condition suspensive mais aussi une condition résolutoire pourrait être qualifiée de condition purement potestative si la partie qu'elle lie peut la déclencher par une décision unilatérale et purement potestative de sa part, sans contrepartie aucune pour la partie qui devrait la souffrir. En revanche, son caractère purement potestatif disparaîtrait si le fait de se prévaloir de la condition impliquait le déclenchement d'un mécanisme contractuel compensatoire au profit de l'autre partie. Cf. à ce sujet, l'étude de P. A. FORTIERS, citée en note précédente, spéc. n° 12, p. 124.

92. Sur le parallélisme existant entre la condition purement potestative et le pacte sur succession future, qui ont pour essence l'une et l'autre de ne pas lier celui qui s'est obligé (d'où aussi une absence d'objet de l'obligation), cf. les analyses très claires de L. BARNICH, étude citée, *Rev. not. belge*, 2003, spéc. n° 7, p. 598.

93. Cf. « Les clauses d'accroissement (...) », étude citée, *Rev. not. belge*, 2003, spéc. p. 609, n° 14, et plus haut, p. 607.

sont soumises au jeu de conditions suspensives, ne pourrait-il pas être prorogé dans le temps, en particulier lorsque, par définition, sa condition ne s'est pas encore réalisée ? L'inverse – à savoir l'impossibilité de prorogation – ne serait-il pas quelque peu absurde ?

La stipulation de la condition dans un tel contrat modifie la mécanique de ce dernier et il me semble que le contrat prorogé à la suite de la clause de prorogation sauf opposition d'un tontinier, ne sera pas un nouveau contrat, soumis à une appréciation nouvelle de l'aléa.

Je ne vois dès lors pas pourquoi les tontiniers ne pourraient pas prévoir que leur convention pourra être prorogée à défaut d'opposition, passé un certain délai de durée temporaire de la clause de tontine ou d'accroissement, dès lors que la condition ne s'est pas réalisée dans ce délai – aucun des deux n'étant précédé – et que l'aléa est toujours en cours.

J'aurais donc nettement tendance à défendre également le système ingénieux⁹⁴, proposé par le professeur Y.-H. Leleu.

Je me bornerai à ces brèves considérations au sujet d'une question qui est peut-être devenue la plus délicate du droit de la tontine et de la clause d'accroissement.

23.7. Ces considérations et analyses démontrent en tout cas qu'il faudra rester très prudent au moment de l'insertion, dans des clauses de tontine ou d'accroissement, de mécanismes limitant dans le temps la durée de la tontine.

Les clauses allant dans le sens de prorogations, sauf notification dans un certain délai, par lettre recommandée, de la volonté de l'un des tontiniers de refuser la prorogation, contre-balancée toutefois par une contrepartie pour celui qui devra subir la non-prorogation, telles que proposées par Y.-H. Leleu, me paraissent les plus solides.

Encore une fois, il faudrait alors plutôt raisonner en termes de condition purement potestative, la « potestativité » n'étant pas pure – et le droit n'étant pas non plus « purement éventuel » –, lorsqu'elle se paie au prix d'une contrepartie réelle reconnue à celui qui la subit.

On voit en tout cas que ce type de clause, à l'origine d'une durée temporaire de la tontine, doit être manié avec prudence⁹⁵.

Il ne faudra pas non plus perdre de vue qu'il faudra bannir tout mécanisme mettant fin à la clause de tontine initiale, avec apparition d'une

94. En tout cas le moins mauvais des systèmes.

95. Cf. aussi à ce sujet, V. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, « La clause d'accroissement », *op. cit.*, spéc. n° 13, p. 44. Voy aussi P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques... », *op. cit.*, spéc. n° 68, p. 65 et réf. à l'étude de Y.-H. LELEU, dans « Clauses de tontine ou d'accroissement (...) », *op. cit.*

nouvelle clause, car l'aléa devrait alors être à nouveau présent lors de la conclusion nouvelle de cette clause – comme ce serait pas exemple le cas d'une résiliation unilatérale ou d'une tacite reconduction de la clause ⁹⁶.

Le tribunal civil d'Anvers a pour le reste, je le répète, eu parfaitement raison, dans l'affaire analysée ci-dessus (n° 23.1. et 2.), de limiter l'effet de la nullité pour pacte sur succession future à la seule clause de résiliation et non à l'ensemble de la tontine ⁹⁷.

On notera, pour en finir avec l'examen de cette affaire et cette question, qu'étrangement, le tontinier agissant en sortie d'indivision, ne s'est pas rabattu, après la référence à la clause de résiliation, sur une demande simple d'application de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil en raison de la situation d'indivision et de copropriété existant entre tontiniers *pendente conditione*.

Abordons maintenant ce sujet également sensible dans d'autres affaires.

3. La clause de tontine engendre une copropriété volontaire *pendente conditione*

a) Qualification : la copropriété volontaire

24. Le principe de qualification d'une copropriété appliqué à la situation patrimoniale des tontiniers, avant prédécès de l'un d'entre eux, ne souffre pas de difficulté.

On peut considérer comme acquis sur la base de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009 analysé *supra* (nos 10 et 11), que la situation patrimoniale entre tontiniers, du vivant de ceux-ci, est à l'origine d'une indivision sur le bien immeuble qu'ils ont acquis ensemble, et dont ils jouissent en principe ensemble, une copropriété donc. Ce constat s'applique normalement à tous les types simples de clauses de tontine ou d'accroissement, en matière mobilière ou immobilière.

25. Quelle est toutefois la nature exacte de cette copropriété ?

Par déduction et élimination, la réponse est simple : puisqu'il ne s'agit ni d'une copropriété ordinaire, précaire et fortuite – comme l'est une indivision successorale –, ni d'une copropriété forcée, à titre principal ou forcé

96. Sur la tacite reconduction impliquant en principe la naissance d'une nouvelle convention, cf. Y.-H. LELEU, « Clause de tontine ou d'accroissement(...) », étude citée, *Rev. not. belge*, 2001, spéc. n° 6, p. 80.

97. Et l'on pourrait peut-être conseiller aussi d'ajouter dans les clauses de tontine ou d'accroissement, des clauses d'invalidité partielle limitant les effets d'une éventuelle nullité d'une clause. Ce type de clause ne sera toutefois pas nécessairement la panacée, le juge appréciant peut-être plus sévèrement l'effet d'une nullité – absolue – dans le cas de la présence d'un pacte sur succession future, compte tenu de la violation d'une norme d'ordre public.

(art. 577-2, § 9, C. civ.), il s'agit nécessairement d'autre chose, à savoir une copropriété librement consentie, une copropriété volontaire donc.

Et c'est ici que se pose une question délicate en matière de tontine et d'accroissement : faut-il appliquer l'article 815 du Code civil à une telle copropriété volontaire ?

b) Conséquences : la question de l'application ou de la non-application de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil

26. Telle est en effet l'une des questions centrales – et classiques – du contentieux des clauses de tontine et d'accroissement.

Deux thèses existent au sujet de l'application de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil à la copropriété volontaire, impliquant une possibilité de sortie forcée à tout moment des liens de la clause de tontine : la première est positive et la seconde est négative.

La première thèse a été soutenue par MM. R. Pirson et D. Lechien dans une étude des années 1980 qui a fait date, intitulée « L'article 815 du Code civil et l'indivision volontaire à titre principal »⁹⁸. Elle soutient que l'article 815 est d'ordre public et qu'il a été rendu applicable à la copropriété de façon générale par l'article 577*bis* devenu 577-2, du Code civil, sauf la dérogation expresse du paragraphe 9 de cet article en ce qui concerne la copropriété forcée à titre principal et accessoire. Dès lors, cette disposition, qui appartient à une forme de droit commun de la copropriété, auquel appartient elle-même la copropriété volontaire à titre principal, est applicable à cette dernière.

J'ai soutenu la seconde thèse au nom de *la nature des choses*⁹⁹, d'une analyse des travaux préparatoires du Code civil démontrant que l'article 815 n'a été rendu consciemment applicable, par les auteurs du Code, qu'à une indivision de type précaire, s'imposant aux individus, comme l'est la copropriété ordinaire, et en faisant une certaine lecture de l'article 577, qui débute par une indication du caractère supplétif de la disposition¹⁰⁰. Cette thèse se basait aussi sur des analyses antérieures, telles que celles de F. Laurent¹⁰¹ et H. De

98. Étude publiée dans *La copropriété*, éd. P. Dehan, éd. de l'U.L.B. et Bruylant, Bruxelles, pp. 228 et s.

99. Qui se lie par une copropriété volontaire ne souhaite naturellement pas être sous la menace d'une sortie à tout moment d'indivision émanant de son partenaire en copropriété.

100. Cf. mon étude, « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », in *Les copropriétés*, Bruylant, 1999, pp. 7 à 61 ; ainsi que mon article précité sur la tontine in *Mélanges Pierre van Ommeslaghe*, spéc. pp. 255 et s., avec indication des partisans respectifs de l'une ou l'autre thèse et de la situation dans la jurisprudence à l'époque ; voy. aussi Cours de droits réels du soussigné, P.U.B., éd. 2009-2009, spéc. pp. 171 et s.

101. *Principes de droit civil*, Bruylant, Bruxelles, 3^e éd., 1878, t. 10, spéc. nos 227 et s., pp. 259 et s.

Page¹⁰², ayant écrit que l'article 815 du Code civil ne devrait pas s'appliquer à une copropriété de type volontaire, voulue par les parties, précisément, comme non précaire.

Cette analyse peut également invoquer analogiquement un arrêt de la Cour de cassation du 5 décembre 1968 qui, il est vrai sur une autre question que celle de l'application de l'article 815 du Code civil à la copropriété volontaire, à savoir celle de la compréhension que l'on peut avoir du mécanisme général de partage en nature prescrit par l'article 826, a fait référence à « l'indivision précaire et inorganisée que vise l'article 815 du Code civil »¹⁰³. *A contrario*, nous dirons que l'article 815 ne peut viser une indivision non précaire et organisée entre parties comme l'est une indivision résultant d'une clause de tontine ou d'accroissement.

Le professeur J. Koekelenberg a également consacré, en 1997, une importante étude aux questions liées au régime de l'indivision, intitulée « Enige verdeelde bedenkingen omtrent onverdeeldheid »¹⁰⁴. Il y a fait une analyse très fouillée de l'ancienne doctrine et jurisprudence, française et belge, pour réfuter certaines des analyses ou interprétations de ces dernières par Pirson et Lechien. Il y a opposé la spécificité de la copropriété volontaire, a contesté le caractère d'ordre public de l'article 815 du Code civil¹⁰⁵ et surtout, a mis en évidence qu'il pouvait y être dérogé en matière de copropriété en application de l'article 577-2, § 1^{er}, début¹⁰⁶, et qu'il fallait respecter la convention-loi des parties (art. 1134, al. 1^{er}, C. civ.), ces dernières pouvant décider que l'article 815 du Code ne s'appliquerait pas à leur copropriété lorsque celle-ci est volontaire.

J. Koekelenberg soutient dès lors que le partage ne peut être demandé entre parties, à tout moment, que s'il a été prévu entre elles, ou si l'objet de la convention de copropriété volontaire entre elles a été réalisé.

En effet, un tontinier ne peut en principe vouloir imposer à l'autre une rupture prématurée d'une convention conditionnelle qui le lie (art. 1134, al. 1^{er}, C. civ.). Prétendre qu'il peut le faire à tout moment, sans conséquence,

102. *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruylant, Bruxelles, 2^e éd. avec R. Dekkers, t. V, n^{os} 1163 et s., p. 1022 et s. Sur la question, avec résumé des deux thèses en présence, cf. aussi l'étude de S. BOUFFLETTE dans le présent ouvrage, n^{os} 4 à 6, pp. 11 et s.

103. *Pas.*, 1969, I, pp. 328 et s., spéc. p. 332.

104. *R.G.D.C.*, 1997, pp. 238 et s.

105. Du moins en tant qu'il serait appliqué à la copropriété volontaire. Cf. n^o 12 de l'étude, *op. et loc. cit.*, spéc. p. 249.

106. Cf. n^o 13 de l'étude, spéc. pp. 250 et 251.

augmente au surplus également le risque de qualification de la clause comme pacte sur succession future (*cf. supra*, n° 23).

D'autre part, les tiers pourront se voir opposer la copropriété volontaire telle qu'elle résulte d'une convention ayant une existence opposable aux tiers (article 1165 C. civ. et principe général du droit de l'opposabilité des effets externe des conventions) et si, en matière immobilière, cette dernière leur a été rendue régulièrement opposable par une transcription, en vertu de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire ¹⁰⁷.

27. Quelle est la position de la jurisprudence des juridictions de fond sur cette question, à défaut qu'elle ait été tranchée par la Cour de cassation ¹⁰⁸ ou par la Cour constitutionnelle ¹⁰⁹ ?

Il faut constater que si la question demeure controversée, l'analyse allant dans le sens de l'application de l'article 815 – par conséquent de la thèse positive et extensive de MM. Pirson et Lechien –, aux conventions de tontine et d'accroissement, n'a pas disparu mais elle m'est apparue largement minoritaire.

Ce constat ne signifie pas que la question de l'application de l'article 815 permettra de régler en totalité la problématique de la sortie d'indivision. Nous verrons en effet *infra* que, même si la juridiction saisie décide que le tontinier demandeur en sortie d'indivision ne peut le faire sur le pied de l'article 815 du Code, elle décide aussi parfois que son partenaire ne peut s'opposer à une telle sortie, en cas de mésentente entre tontiniers, sans abuser de son droit ¹¹⁰.

28. Dans le sens de la thèse positive de l'application de l'article 815 du Code civil, je n'ai constaté l'existence que d'une décision publiée, à savoir un jugement de Gand, du 18 avril 2006 ¹¹¹, qui, après avoir relevé que le tontinier demandeur à l'action pouvait agir sur le pied de l'article 815 du Code civil, a conforté son analyse par le constat d'un abus de droit dans le chef du défendeur, de se prévaloir d'une clause de tontine ayant perdu sa raison d'être en raison de la mésentente grave et de la séparation survenue entre tontiniers. La motivation du jugement a été plus explicite sur ces derniers points ¹¹² que

107. *Cf.* nos 16 et s. de l'étude, pp. 254 et s. À ce sujet, *cf.* aussi *infra*.

108. L'arrêt du 2 avril 2009 ne l'ayant hélas pas fait. *Cf. supra*, nos 10 et 11.

109. On pourrait en effet saisir cette dernière du caractère discriminatoire d'une application de l'article 815 du Code à la copropriété volontaire, alors que cette dernière est d'une nature différente de la copropriété ordinaire et précaire, et que cet article ne s'applique pas, au demeurant, à la copropriété forcée à titre principal ou accessoire.

110. *Infra*, n° 30.2.

111. *T. Not.*, 2006, p. 542., spéc. p. 545.

112. *Ibidem*, spéc. p. 248.

sur la question de l'application de l'article 815 considérée, semble-t-il, comme allant de soi.

29. Dans le sens de la thèse négative, j'ai relevé plusieurs décisions, dont deux arrêts de cours d'appel. Les deux premières font référence aux analyses que j'ai proposées. La troisième fait référence aux écrits du professeur J. Koekelenberg. Elles concluent toutes à la primauté du caractère de longue durée et volontaire de l'indivision.

Première décision donc : un jugement du tribunal civil de Charleroi, du 28 juin 2002, longuement motivé, qui écarte clairement l'application de l'article 815 du Code à la copropriété volontaire née d'une clause de tontine ¹¹³.

La deuxième décision est un arrêt récent de la cour d'appel de Liège, du 23 janvier 2008 ¹¹⁴. Cet arrêt a refusé de faire droit à une demande de sortie d'indivision. Il est important de souligner que la clause de tontine litigieuse était combinée avec un pacte d'indivision de trois ans, qui liait les tontiniers et excluait de façon encore plus certaine, une demande prématurée en partage, en tout cas dans le délai contractuel de trois ans. Ce point est important en pratique et j'y reviendrai brièvement ¹¹⁵.

La décision qui a suivi les analyses du professeur J. Koekelenberg est l'arrêt de la cour d'appel de Bruxelles, du 18 octobre 2006, rendu avant l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009. Cet arrêt a été cassé pour une raison autre que celle de l'application de l'article 815, à savoir pour violation de la foi due aux actes, comme nous l'avons vu *supra* ¹¹⁶, et il n'était pas convaincant dans son refus de qualifier la situation patrimoniale des tontiniers comme étant une indivision avant le prédécès de l'un entre eux. Un arrêt de la cour d'appel d'Anvers, du 24 décembre 2003, a fait la même analyse. Celle-ci n'est donc pas totalement isolée en dépit de son étrangeté et de son incohérence ¹¹⁷.

Au total, on le voit, la jurisprudence des juridictions de fond s'est établie davantage dans le sens de la thèse de la non-application de l'article 815 du

113. *Rev. not. belge*, 2002, p. 845. Ce jugement fait notamment référence aux travaux préparatoires de la loi du 14 juillet 1976 – rapport Hambye – ayant mis en évidence, dans le cadre de l'élaboration de l'article 1469 du Code civil, que l'article 815 du Code civil vise une « indivision volontaire née d'une succession » (*ibidem*, spéc. p. 847).

114. *Rev. not. belge*, 2008, pp. 241 et s. ; *J.T.*, 2008, p. 272.

115. *Cf.* n° 39.

116. *Cf.* nos 8 et s.

117. *C.A.B.G.*, 2006/6, p. 40 et spéc. 41, et note. Sans doute la cour a-t-elle aussi été induite en erreur, dans l'affaire en question, par une clause de tontine ou d'accroissement en usufruit mal rédigée.

Code civil aux copropriétés volontaires issues de clauses de tontine ou d'accroissement.

Vu le nombre limité de décisions et les controverses doctrinales persistantes, il serait souhaitable que l'une de nos deux juridictions suprêmes, et la Cour de cassation en particulier, tranche définitivement cette question, si du moins l'occasion leur en était donnée.

4. La clause de tontine engendre pendente conditione des droits susceptibles d'abus, essentiellement en cas de mésestente entre tontiniers

30. Que l'on décide que l'article 815 du Code civil ne s'applique pas, voire même s'applique à la tontine, laisse encore une possibilité alternative¹¹⁸ ou complémentaire de raisonnement et de solution du problème d'une demande de sortie d'indivision formée par un tontinier.

Il s'agit d'un raisonnement fondé sur l'abus de droit.

La question se pose dans les termes suivants, qui sont très simples : en situation de mésestente grave et de séparation entre tontiniers – divorce entre époux, séparation entre concubins, etc. –, faut-il encore appliquer une clause de tontine ou d'accroissement qui implique une situation de vie commune de longue durée ? Cette clause a-t-elle encore un sens et n'a-t-elle pas perdu sa raison d'être ?

En posant ainsi la question, nous pressentons qu'une réponse positive est possible mais qu'elle requiert des nuances et de la circonspection au nom essentiellement de la convention-loi et de la sécurité juridique.

Il me semble que ce type de situation peut être appréhendé en droit de trois façons, le cas échéant complémentaires, et dont seules la deuxième et la troisième sont en définitive susceptibles d'être appliquées en droit positif.

30.1. La première technique d'appréhension du problème consiste à raisonner en termes de *caducité de la cause-mobile déterminant*, et à constater que la convention de tontine, en cas de séparation des tontiniers, a perdu sa cause mobile-déterminant, sa raison d'être, résidant dans le projet de vie en commun qui justifiait l'acquisition en indivision de l'immeuble des tontiniers. À défaut de persistance de cette cause et de cette raison d'être, chaque tontinier retrouverait sa liberté, par suite de la séparation, et pourrait demander la sortie d'indivision.

118. Venant s'ajouter à l'argument d'application de l'article 815.

Le raisonnement est tentant. On sait toutefois qu'il n'est pas admis, au stade actuel, en droit positif belge. En effet, la cause-moblie déterminant est une condition de formation des contrats et un événement qui affecterait cette cause, postérieurement à cette formation, ne permettrait pas de plaider la caducité de la convention, sauf dans le domaine spécifique des libéralités. Il y va du respect nécessaire de la convention-loi et de la sécurité juridique ainsi que d'une application précise et mesurée de l'article 1108 du Code civil qui fixe les conditions de validité des conventions en fonction du moment de leur formation, en tout cas en ce qui concerne la cause-moblie déterminant en droit commun.

Il convient de se référer à cet égard à l'arrêt de la Cour de cassation du 21 janvier 2000, qui a décidé que : « (...) sauf dans le cas où la loi admet que l'acte se suffit à lui-même, la validité d'un acte juridique, qu'il soit unilatéral ou bilatéral, est subordonnée à l'existence d'une cause ; Que l'existence de la cause doit être appréciée au moment de la formation de l'acte dont elle constitue une condition de validité et que sa disparition ultérieure demeure, en règle, sans effet sur la validité de l'acte »^{119 120}.

Les juridictions de fond appliquent cette jurisprudence stricte dans le domaine des clauses de tontine ou d'accroissement, qui sont des conventions commutatives et non des libéralités. Elles refusent à juste titre toute remise en question de celles-ci sur la base de la disparition de la cause-déterminant au moment de la séparation des tontiniers¹²¹.

119. *Pas.*, 2000, I, pp. 165 et s., *R.C.J.B.*, 2004, pp. 77 et s., spéc. p. 85, et note du soussigné « Clarifications concernant la théorie de la caducité des actes juridiques, en particulier des libéralités, par disparition de leur cause-moblie déterminant ».

120. La « règle » de la non-prise en compte de la caducité de la cause-moblie déterminant dans les actes juridiques bilatéraux connaît une exception notoire dans le domaine des libéralités – et encore avec un régime spécifique en matière de legs testamentaire – formulée par la Cour de cassation, dans le même arrêt du 21 janvier 2000, comme suit : « Attendu que la cause d'une libéralité testamentaire ne réside pas exclusivement dans l'intention libérale du disposant, mais dans celui des mobiles qui l'a inspiré principalement et qui l'a conduit à léguer ; Que lorsque par l'effet d'un événement indépendant de la volonté du disposant, la raison déterminante de la libéralité testamentaire vient à défaillir ou à disparaître, le juge du fond peut constater la caducité de cette libéralité si, d'après les termes de cette disposition ou l'interprétation de la volonté de son auteur, il est impossible de la séparer des circonstances qui l'ont amené et sans lesquelles elle n'aurait pas de raison d'être ; Que, cependant, la disparition de la cause ne peut entraîner la caducité de cette libéralité que pour autant qu'elle survienne avant le décès du testateur ; que si elle survient après celui-ci, elle demeure sans effet ; que la loi présume que la volonté de l'auteur d'une libéralité, exprimée dans un testament, a persisté jusqu'au décès du testateur ; que cette présomption implique que la cause de la libéralité testamentaire subsiste jusqu'à ce moment ; » (les dernières règles ainsi exprimées ne valent que pour les libéralités testamentaires et non pour les autres types de libéralités) (cf. *R.C.J.B.*, 2004, spéc. p. 83).

121. *Civ. Gand*, 2 septembre 2003, *T. Not.*, 2005, p. 409, spéc. pp. 412 et 413 et *Gand*, 24 mars 2005, *T. Not.*, 2005, pp. 403 et s., spéc. p. 407.

30.2. La seconde technique de raisonnement est plus sûre et est admise en droit positif. Elle consiste à se demander si les parties n'ont pas prévu elles-mêmes, dans leur convention, la possibilité de sortir de la clause de tontine ou d'accroissement dans telle ou telle circonstance, et notamment en cas de mésentente grave et de séparation entre elles.

La sortie d'indivision, demandée par l'une d'entre elles, est alors justifiée par la volonté et par une convention des parties, expresse ou tacite, mais devant être certaine. L'événement qu'est la séparation entre tontiniers ou le divorce entre époux, est constitutif d'un événement futur et incertain, en d'autres termes une *condition résolutoire*.

Ce type d'argumentation a déjà été rencontré dans d'autres domaines, comme mode de raisonnement en quelque sorte alternatif à l'application d'une caducité par disparition de la cause d'un acte. On songe notamment à des libéralités au profit d'époux, perdant leur cause en cas de divorce de ceux-ci et lorsque la volonté des parties a été à l'origine d'une condition résolutoire ¹²².

Il conviendra qu'une clause ait été convenue en ce sens, expressément ou tacitement, qu'elle fasse référence à une situation réelle de séparation (par exemple un divorce définitif entre époux), à caractère bilatéral, pour que l'on ne puisse pas soutenir que la clause constitue une condition résolutoire à caractère purement potestatif, prohibée par l'article 1174 du Code civil.

30.3. En revanche, les juridictions de fond ont fait plus d'une fois référence à *l'abus de droit*.

Voici la motivation trouvée dans certaines décisions de fond, notamment un arrêt de la cour d'appel de Gand du 24 mars 2005 : « Wanneer de oorzaak-beweeegreden komt te verdwijnen, heeft die omstandigheid het verval van de rechtshandeling tot gevolg, voorzover het hier gaat om een rechtshandeling onder kosteloze titel. Bij de tontinebedingen geldt de regel niet, nu zodanige overeenkomst aangegaan werd onder bezwarende titel ¹²³. Echter, het nastreven van de uitvoering door de medecontractant van een wederkerige overeenkomst die wegens gewijzigde omstandigheden zijn bestaansreden

122. Cf. à ce sujet P. A. FORTIERS, *La caducité des obligations contractuelles par disparition d'un élément essentiel à leur formation. De la nature des choses à l'équité, de l'impossibilité au principe de l'exécution de bonne foi*, essai, Bruylant, Bruxelles, 1998, spéc. n^{os} 100 et 101, pp. 101 à 103, analyse de l'arrêt de la Cour de cassation du 16 novembre 1989 ; au sujet de ce dernier, cf. la note de N. NUDELHOLC, *R.C.J.B.*, 1993, spéc. n^o 36, pp. 110 et 111 ; cf. mon étude précitée, *R.C.J.B.*, 2004, spéc. n^o 27, p. 113.

123. La cour d'appel rappelle donc à juste titre les principes que nous venons de voir au n^o 30.2.

en derhalve zijn oorzaak heeft verloren, moet worden beschouwd als **rechtsmisbruik** in de zin van artikel 1134, laatste lid B.W. »¹²⁴.

Après ces considérations sur le principe de l'abus de droit, la cour d'appel a précisé que la situation d'abus devait être caractérisée encore davantage comme suit dans l'espèce considérée :

« Die toestand doet zich voor :

- wanneer de feitelijke toestand verdwijnt voorzover de partij voor wie deze feitelijke toestand determinerend was niet gecontracteerd zou hebben wanneer die zou geweten hebben van de feitelijke toestand ;
- wanneer de overeenkomst of een van haar bedingen ten gevolge van gewijzigde omstandigheden, rederlijkerwijs gesproken, en niet enkel op basis van de bedoelingen van de contractant op het tijdstip van de contractsluiting, geen reden van bestaan meer heeft »¹²⁵.

Le lien est fait avec la théorie de la caducité de l'acte juridique par disparition de sa cause, étant entendu que ce n'est pas cette théorie qui est appliquée, à défaut d'être admise en droit positif¹²⁶.

Cette jurisprudence nous fait irrésistiblement penser à cet arrêt de la Cour de cassation du 21 septembre 1989, par lequel la haute juridiction a admis que constitue un abus de droit, le fait pour une partie de demander l'application d'une clause contractuelle qui a perdu toute justification – en l'espèce une clause de liaison et d'indexation de loyers au Dollar, dans le cadre d'un contrat de leasing d'une machine, clause qui avait perdu sa raison d'être¹²⁷.

Il faudra être précis dans la façon d'appliquer l'abus de droit, l'arrêt de fond ci-dessus nous laissant sur notre faim à ce sujet, et ne pas pousser les choses trop loin au risque de réintroduire par le cheval de Troie de l'abus de droit, la théorie non admise de la caducité par disparition de la cause-moblie déterminant des actes juridiques. Le juge devra appliquer l'un ou l'autre des critères de l'abus de droit résidant dans l'absence d'intérêt raisonnable, légitime ou suffisant à agir ; le dommage disproportionné causé à autrui dans l'exercice du droit par rapport à l'avantage retiré ; ou bien encore l'intention de nuire ou le choix du mode d'exercice du droit le plus dommageable à

124. *T. Not.*, 2005, pp. 403 et s., spéc. sommaire et p. 408. Mis en évidence par le soussigné.

125. *Ibidem*.

126. Ce que la cour d'appel rappelle ; *ibidem*, spéc. développements pp. 406 et 407 ; le premier juge dans cette affaire avait appliqué, à tort, la caducité par disparition de la cause de la clause de tontine.

127. *Pas.*, 1990, I, p. 84.

autrui ; ces critères étant donc appliqués à l'appréciation du droit pour un tontinier de s'opposer à la demande de sortie d'indivision de son partenaire, dans une situation de séparation avérée et bilatérale. Le juge examinera et constatera, dans les circonstances concrètes de l'espèce, l'abus contractuel émanant de celui qui veut appliquer à toute force la clause de tontine ou d'accroissement, et demeurer en indivision, dans un tel contexte ¹²⁸.

Il ne faut pas se voiler la face : l'abus du droit de persévérer dans une clause de tontine privée de sa raison d'être, sera souvent assez facilement constitué et constatable en cas de séparation des tontiniers.

Il serait par ailleurs souhaitable que la Cour de cassation se prononce sur la question de savoir si, le fait de se prévaloir d'une clause ayant perdu totalement sa raison d'être, est en soi un cas ¹²⁹ d'abus de droit contraire au principe d'exécution de bonne foi des conventions.

J'aurais tendance à le soutenir.

Il faudra se demander en outre si les circonstances en question doivent être totalement indépendantes de la volonté des parties ¹³⁰, ce qui ne sera par définition pas démontrable dans un cas de séparation entre tontiniers découlant d'une décision de ceux-ci. J'aurais tendance ici à ne pas requérir cet élément supplémentaire, mais il faudra que la séparation soit en tout cas bilatérale et définitive, sans avoir eu pour seul objectif une volonté de sortir d'indivision.

Il ne faudrait donc pas que la demande de sortie d'indivision soit elle-même abusive, ou fautive et délibérée dans le but de provoquer l'abus de droit de l'autre tontinier, que le premier ne pourrait plus, au demeurant, alors soulever ¹³¹.

La constatation que fait la cour d'appel de Gand, comme rapporté ci-dessus, qu'il faut que l'application de la clause soit demandée dans un contexte où manifestement les parties n'auraient pas jugé cette clause applicable – à savoir la séparation –, si elles l'avaient prise en considération à la formation de l'acte et au moment de rédiger l'acte, est également intéressante.

128. Cf. à ce sujet, ma note précitée à la *R.C.J.B.*, 2004, spéc. n° 37, pp. 130 à 132.

129. Et un critère.

130. Comme la Cour de cassation l'a requis ci-dessus dans l'arrêt du 21 janvier 2000, rendu en matière de libéralité testamentaire.

131. Le juge aura l'obligation de vérifier, notamment, « (...) si l'auteur de la violation du droit d'autrui n'a pas agi délibérément, sans se soucier du droit qu'il doit respecter, commettant ainsi une faute qui le priverait de la faculté d'invoquer à son profit l'exception d'abus de droit » (Cass. 14 novembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1191).

Encore une fois, il eût été préférable que cet élément ait pris la forme d'une condition résolutoire convenue de façon claire et certaine entre parties.

Enfin, pour en revenir à l'abus de droit, quelle en sera la sanction ?

Elle réside, suivant une jurisprudence constante de la Cour de cassation, dans une réduction du droit à son usage normal, qui ne peut toutefois aller en principe jusqu'à la déchéance complète du droit¹³². La Cour de cassation a cependant admis en matière contractuelle que « (...) lorsque l'exercice abusif du droit concerne l'application d'une clause contractuelle, la réparation peut consister à priver le créancier du droit de se prévaloir de cette clause »^{133 134}.

Celui qui abuserait de son droit de se prévaloir d'une clause de tontine ou d'accroissement en cas de séparation avec son partenaire, serait donc privé du droit de se prévaloir de la clause et de sa persévérance dans le temps, et devrait accepter la sortie d'indivision.

Ne serait-il pas plus sain d'atteindre ce résultat sur la base de l'insertion d'une condition résolutoire expresse, prévoyant que la tontine pourra être résolue en cas de séparation avérée et définitive, ou divorce à la suite d'une décision définitive entre tontiniers, pour que les choses soient claires dès le départ entre eux, plutôt que de le voir apparaître au détour d'un argument juridique dans le cadre d'une procédure, unilatéralement opposé par celui qui veut sortir d'indivision ?

Poser la question c'est à nouveau y répondre, et ce positivement.

5. Situation des créanciers des tontiniers

a) Qualification : indivision

31. Nous retrouvons notre questionnement sur la qualification de la situation patrimoniale entre tontiniers avant le prédécès de l'un d'en eux, que nous avons déjà solutionnée à la lumière des analyses doctrinales antérieures et de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009 : la tontine engendre-t-elle, en situation de tontine *sensu stricto* ou d'accroissement, une indivision entre tontiniers pendant toute la période qui précède la réalisation des conditions ? La réponse est certainement positive à l'égard des types courants de clauses de tontine et d'accroissement¹³⁵.

132. Cass., 16 décembre 1982, *Pas.*, 1983, I, p. 472 ; Cass., 18 février, *Pas.*, 1988, I, p. 1389.

133. Cass., 8 février 2001, *Pas.*, 2001, I, p. 244.

134. *Cf. infra*, n^{os} 33 et s., la conclusion contenant quelques conseils de rédaction de clauses.

135. L. Barnich admet la qualification d'indivision sauf à l'égard de la clause « *Defrénois* », utilisée dans la pratique notariale française ; *cf.* son étude citée, *Rev. not. belge*, 2003, spéc. n^o 9, pp. 600 et s. Même cette clause, ne génère-t-elle pas toutefois une indivision *pendente conditione* ; comment en effet qualifier autrement la situation patrimoniale des tontiniers ?

Dès lors, la thèse qui a été soutenue, suivant laquelle la tontine ne serait pas à l'origine d'une indivision, notamment pour apprécier la situation des créanciers des tontiniers et dénier à ces créanciers le droit d'agir en sortie forcée d'indivision contre les tontiniers ¹³⁶, n'est pas convaincante.

La thèse à retenir, pour dépasser les impasses dans lesquelles une certaine doctrine a déploré que l'on se trouvât, à la fin des années 1990, et pour solutionner cette question ¹³⁷, postule que, la tontine engendrant une indivision – prémisses –, les créanciers des tontiniers doivent en tenir compte comme dans le droit commun de l'indivision – conséquence.

Il faut aussi prendre en considération le fait que cette indivision est volontaire.

Les créanciers des deux tontiniers, ou de l'un d'entre eux, peuvent-ils dès lors demander la sortie d'indivision ? La réponse de principe est positive et doit être trouvée dans l'application des articles 1560 et surtout 1561 du Code judiciaire, ce dernier gouvernant la saisie immobilière d'un bien en indivision.

b) Conséquence : l'application de l'article 1561 du Code judiciaire

32. L'article 1560 du Code judiciaire prévoit que : « Le créancier peut poursuivre l'expropriation : 1) des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles, appartenant en propriété à son débiteur ; 2) des droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur, sur les biens de même nature ».

136. Cf. notamment J.-L. LEDOUX, « La saisie immobilière », *R.P.D.B., Complément VIII*, Bruxelles, Bruylant, 1995, spéc., n° 48. L'indivision est contestée par cet auteur, au motif que « (...) ce n'est pas selon nous parce qu'un bien a plusieurs maîtres que ceux-ci sont copropriétaires indivis ». On opposera : mais quelle est alors la situation patrimoniale de ces biens ? Ce ne sont quand même pas des *res nullius*... Et Ledoux d'en déduire la conséquence suivante quant au sort des créanciers, qui ne s'impose donc pas non plus : « Théoriquement les créanciers ne sont en aucune manière empêchés de saisir le bien de leur débiteur mais ils ne peuvent saisir que ce dont ce dernier est propriétaire. Ils ne pourront en aucune façon provoquer le partage, et la vente sur saisie portera sur les droits du débiteur tels qu'ils sont devenus par sa volonté : des droits conditionnels sur la totalité du bien. Pratiquement, leur valeur économique risque d'être réduite voire nulle. Le créancier doit subir les conséquences de la modification de la consistance du patrimoine de son débiteur et est lié à la façon dont celui-ci l'a constitué ». Je ne suis donc pas d'accord avec cette analyse, sur la base d'un raisonnement simple : 1) il y a indivision entre tontiniers avant le décès de l'un d'entre eux ; 2) il est possible dès lors d'appliquer l'article 1561 du Code civil qui protège les créanciers, tout en imposant à ceux-ci le respect des conventions d'indivision qui leur ont été rendues, régulièrement et sans fraude, opposables par les tontiniers.

137. J.-F. TAYMANS, « Le sort de l'immeuble acquis en commun dans le cadre d'une union libre », in *L'union libre*, Bruxelles, Bruylant, 1992, spéc. p. 192.

L'article 1561 règle le sort des biens immeubles en indivision : « Néanmoins, la part indivise du débiteur ne peut être exécutée par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation, qu'ils peuvent provoquer ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, sauf à respecter la convention d'indivision conclue antérieurement à la demande en partage ou à l'acte constitutif d'hypothèque »¹³⁸.

Le Doyen G. de Leval a commenté comme suit l'application de cette disposition aux clauses de tontine : « La tontine ne peut créer une cause d'insaisissabilité opposable aux créanciers des acquéreurs » ; à leur égard, « il y aura tout simplement une indivision » régie par l'article 1561 du Code judiciaire. Cette solution est contestée par ceux qui objectent que « la tontine n'est pas une indivision ». Certes, les créanciers ne peuvent être empêchés de saisir le bien de leur débiteur mais ils appréhenderont, en cas de tontine, des droits conditionnels dont la valeur économique risque d'être réduite, voire nulle¹³⁹. En tout état de cause, on ne pourrait admettre qu'une insaisissabilité de fait paralyse de manière illimitée l'exercice légitime des droits des créanciers. C'est pourquoi cette solution ne pourrait être retenue qu'en l'absence de fraude du débiteur pour autant que la clause d'accroissement entre tontiniers soit, sous réserve de reconduction même tacite, limitée dans le temps de telle sorte que « le renouvellement même tacite sera inopposable aux créanciers qui se seraient manifestés par la transcription de leur saisie ou de leur commandement avant qu'il n'opère ». En tout état de cause, la tontine ne fait obstacle à la saisie lorsque la dette pèse sur les deux acquéreurs »¹⁴⁰.

Cette analyse semble conclure au droit des créanciers d'agir sur le pied de l'article 1561 du Code civil, mais à certaines conditions et en réservant le cas où il y aurait « absence de fraude du débiteur », la tontine ou la clause d'accroissement étant alors opposable aux créanciers. Je me permettrai de la compléter comme proposé dans un instant¹⁴¹.

33. Je souscris à la thèse de l'application de l'article 1561 du Code judiciaire. Elle a été validée par deux décisions de fond intéressantes. D'abord, un

138. L'article se poursuit comme suit : « En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le collicitant, dont la part indivise se trouvait grevée d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire est reporté sur la part du débiteur dans le prix. En cas de partage avec soulte, les sommes que le copartageant est tenu de payer sont affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, qui perdraient ce caractère, et ce, d'après le rang que ces créances avaient au moment du partage ».

139. G. de Leval fait ici référence aux analyses de J.-L. Ledoux.

140. *La saisie immobilière, Rép. not.*, t. XIII, Livre II, Larcier 2001, n° 65, pp. 127 et 128.

141. Cf. n° 34.

jugement du juge des saisies de Liège, du 27 janvier 1997, qui a conclu, de façon très argumentée, à l'existence d'une indivision, face à une clause de tontine en usufruit (« formule Raucent »), d'où le droit des créanciers de demander l'application de l'article 1561, la fraude paulienne des tontiniers ayant par ailleurs été constatée¹⁴². Ensuite un jugement bien et longuement motivé également, du tribunal civil de Verviers, rendu le 6 janvier 2003¹⁴³, ayant décidé que l'article 1561 du Code civil était applicable et qu'une cause d'insaisissabilité illimitée dans le temps ne pouvait en droit commun être imposée aux créanciers d'un tontinier¹⁴⁴.

34. En synthèse, les principes gouvernant le droit d'exécution des créanciers sont dès lors les suivants :

1. si le créancier détient une créance contre les deux tontiniers, il peut évidemment faire vendre le bien, dans les conditions du droit commun de la saisie immobilière (art. 1560 du Code judiciaire) ;
2. s'il ne détient une créance que contre l'un d'entre eux, il doit d'abord agir en sortie forcée d'indivision et en partage, le plus souvent en vente publique, le bien n'étant pas commodément partageable (art. 826 et 827 du Code civil)¹⁴⁵ ; en soi, la clause de tontine ou d'accroissement ne l'en empêche évidemment pas ; il est donc dans une situation différente des tontiniers tenus de respecter la clause, en copropriété volontaire (principe de la convention-loi) et ne pouvant agir en sortie forcée d'indivision sur le pied de l'article 815, alinéa 1^{er} du Code civil, sous réserve bien sûr de la controverse non encore définitivement tranchée, que nous avons vue *supra*¹⁴⁶, et sauf le cas de l'abus de droit en cas de séparation entre tontiniers¹⁴⁷ ;
3. en revanche, un pacte d'indivision adjoint à la tontine ou à la clause d'accroissement sera opposable aux créanciers en vertu de l'article 1561, alinéa 1^{er}, *in fine*, dans les limites temporelles de ce pacte¹⁴⁸, et sous réserve d'une fraude paulienne par les tontiniers quant aux droits des créanciers ; sur ce plan, la situation sera la même que celle des tontiniers ;

142. *Rev. not. belge*, 1997, pp. 337 et s.

143. *Rev. not. belge*, 2003, pp. 170 et s.

144. *Contra*, toutefois : Civ. Charleroi, 28 juin 2002, *Rev. not. belge*, 2002, p. 845.

145. Civ. Liège, juge des saisies, 27 janvier 1997, précité, *Rev. not. belge*, 1997, spéc. p. 345.

146. *Cf.* nos 26 à 29.

147. *Cf. supra*, n° 30.3.

148. *Cf.* aussi article 815, al. 2, du Code civil.

4. une clause de tontine ou d'accroissement conclue en elle-même en fraude des droits de créanciers, devrait aussi leur être déclarée inopposable en application de l'article 1167 du Code civil^{149 150}.

35. N'y a-t-il pas une contradiction ou une incohérence à dire d'un côté que les tontiniers ne peuvent agir en sortie forcée d'indivision, étant liés par leur copropriété volontaire, et l'article 815 ne s'y appliquant pas – du moins dans la thèse qui soutient cette non-application –, et de l'autre, à admettre que les créanciers d'un tontinier puissent agir en partage forcé sur le pied de l'article 1561 du Code judiciaire ?

Je ne le pense pas.

D'abord, il faut tirer toutes les conséquences de l'article 1561, qui protège les créanciers tout en apportant certaines garanties aux débiteurs en indivision immobilière.

Ensuite, les tontiniers ont accepté de se lier par convention-loi, dans le cadre d'une indivision volontaire qui devrait échapper normalement à l'application de l'article 815.

Enfin, d'une part, l'abus de droit permet de tempérer une application immodérée d'une clause de tontine en cas de séparation irrémédiable des tontiniers : la demande unilatérale de sortie d'indivision redevient alors possible, ou plus précisément le droit de s'opposer à cette sortie peut être qualifié d'abusif dans le chef du tontinier défendeur récalcitrant, en fonction des circonstances concrètes de la cause et des critères précis de l'abus de droit. D'autre part, les tontiniers se retrouvent sur le même plan que les créanciers s'ils ont ajouté à leur clause de tontine un pacte d'indivision, le cas échéant renouvelable. Ce pacte les liera dans les conditions de l'article 815 rendu conventionnellement applicable à leur clause de tontine, et sera opposable à leurs créanciers, dans les conditions de l'article 815, alinéa 2, du Code civil et l'article 1561 du Code judiciaire et sauf toujours la fraude des tontiniers (art. 1167 du Code civil).

149. Cf. à nouveau, Civ. Liège, juge des saisies, 27 janvier 1997, précité, *Rev. not. belge*, 1997, pp. 335 et s.

150. Pour un arrêt récent concernant le régime de l'article 1167 du Code civil, et notamment la question de la sanction de la fraude lorsque le bien a disparu dans les mains d'un tiers, n'étant plus identifiable, cf. Cass., 9 février 2006, *R.G.E.N.*, 2007, n° 25.859, p. 356.

6. La clause de tontine ou d'accroissement engendre une nouvelle mutation de propriété au prédécès de l'un des tontiniers mais les biens concernés échappent en principe à la succession du prémourant

a) Qualification : mutation mais absence de succession

36. Je serai bref sur ce point car il touche essentiellement à la question du sort fiscal des opérations de tontine, que je ne puis aborder dans cette étude de droit civil de façon approfondie.

Les principes me paraissent assez clairs en matière de tontine et d'accroissement.

En les résumant à l'extrême, dans la clause de tontine, au décès du tontinier A, le bien est recueilli par le tontinier B, à concurrence de la part de A, auprès du vendeur initial du bien. Le bien ne transite pas par le patrimoine du prédécédé puisque ce dernier est censé n'avoir jamais été propriétaire de sa part dans le bien, par le jeu de la condition résolutoire rétroactive, liée à son décès. Il ne rentre donc pas dans la succession du prédécédé et le tontinier survivant est protégé à l'égard des héritiers de son époux ou concubin, sauf si les héritiers parviennent à remettre en question la clause de tontine, en application des conditions de validité prescrites par le droit commun des obligations, de la nature aléatoire de la convention, du fait qu'elle masquerait par simulation une donation, ou qu'elle aurait été conclue en fraude des droits de ces héritiers...

Dans la clause d'accroissement, s'opère au décès une transmission du prédécédé au survivant. Cette transmission est déclenchée par la réalisation de la condition suspensive liée au prédécès du prémourant. Il se produit alors une acquisition devenant complète – un accroissement – de la propriété au profit du survivant, en cas de clause de tontine ou d'accroissement en propriété, ou une constitution d'usufruit, dans les clauses en usufruit. Il s'opère une acquisition par mode dérivé d'acquisition, liée à l'application de la convention (art. 711 du Code civil). Cette acquisition ne sort pas ses effets par le biais de la succession du prédécédé : ce dernier, et ses héritiers essentiellement, sont tenus en vertu des articles 1134, alinéa 1^{er}, et 1122 du Code civil. Le survivant est protégé vis-à-vis des héritiers du prédécédé sous les réserves de droit commun indiquées pour la clause de tontine (conditions de validité de l'acte, absence d'aléa, preuve d'une donation simulée ou fraude éventuelle).

b) Conséquences

37. Sans donc rentrer dans le détail de l'analyse du régime fiscal de la tontine ¹⁵¹, les grands axes de ce régime peuvent être résumés très simplement en partant du constat de base suivant :

1. des droits de mutation seront en principe dus sur la part ou le droit nouvellement acquis par le tontinier survivant ; il s'opère en effet en principe une nouvelle mutation, mais limitée à cette part ou en fonction du droit qui lui échoit ;
2. des droits de succession ne sont en principe pas dus, eu égard au fonctionnement de la mécanique contractuelle des clauses de tontine et d'accroissement que je viens de résumer ¹⁵².

Cette approche est simple, peut-être trop simple...

Toute opération de tontine *sensu lato* doit en effet bien évidemment être vérifiée soigneusement, et préalablement à sa conclusion, sur le plan fiscal, pour que toutes ses conséquences, favorables et parfois défavorables ¹⁵³, soient bien soupesées par les tontiniers.

151. Au sujet de ce dernier, cf. D. JUNGERS-POIRÉ et A. CULOT, « La tontine en droit fiscal », *R.G.E.N.*, 1992, n° 24.051 ; G. RASSON, *op. cit.*, *Rev. not. belge*, 1990, pp. 286 et s. La base du régime est à trouver dans une circulaire n° 17 du 22 octobre 1992 posant comme principe qu'au décès d'un des tontiniers un droit proportionnel d'enregistrement à titre onéreux sera dû. Voy. par la suite également la position du ministre des Finances, Avis n° E.E. 93.225, *T. Not.*, 1994, pp. 94 à 101 et note J. GRILLET. Cf. aussi la courte mais très claire synthèse des régimes fiscaux applicables, dans les régions de Bruxelles-Capitale, Wallonie et Flandre, par P. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les opérations atypiques... », UB3, 2003, étude citée en note 2, spéc. n°s 70 à 72, sous réserve de toute modification d'une législation fiscale qui peut être changeante, notamment dans la matière des droits d'enregistrement où il existe une importante concurrence entre régions. Et pour une décision administrative récente, applicable à une clause d'accroissement dans le cadre d'une opération portant sur une société familiale, cf. décision du 24 juillet 2007, n° 700.062, concluant à l'absence de taxation sur le plan du droit des successions mais aussi quant au droit d'enregistrement proportionnel, cf. *R.G.E.N.*, 2007, n° 25.857, p. 354.

152. Cf. ci-dessus, n° 36, et *supra*, n°s 5 à 7.

153. Et parfois même imprévisibles, pas seulement fiscalement mais aussi patrimonielement, en fonction des situations qui peuvent se présenter, d'où une obligation d'information et de conseil pouvant peser sur les notaires. À ce sujet, en matière de clause d'accroissement, cf. V. GOLDSCHMIDT et I. DE SELYS LONGCHAMPS, « La clause d'accroissement... », *op. cit.*, spéc. n° 7, p. 40. Ces auteurs relèvent que la clause d'accroissement en pleine propriété est parfois dangereuse par ses effets radicaux, d'où le fait qu'on lui préfère souvent la clause d'accroissement en usufruit.

SECTION 5

**Conclusion : brefs conseils pratiques dans la rédaction
des clauses de tontine et d'accroissement
et propositions de réforme**

38. Il faut être modeste face à une pratique notariale aidée d'avocats spécialisés, qui travaillent depuis des décennies à ce type de clause, en veillant à proposer aux parties des dispositions contractuelles qui tiennent compte de la plupart de leurs desideratas et de leurs situations très variables, dans le respect du droit positif.

Les litiges sont par ailleurs finalement assez rares, ou alors la jurisprudence publiée est-elle la face apparente de l'iceberg et il n'est pas exclu d'ailleurs qu'émergent des contestations d'un nouveau genre, ce qui n'est certainement pas souhaitable...

En effet, les clauses de tontine ont particulièrement besoin de stabilité, de sécurité et de prévisibilité juridique. Elles en ont sans doute d'autant plus besoin qu'elles sont aléatoires et liées à un événement tragique, le décès de l'une des parties, tout en portant sur des biens généralement de grande valeur : les immeubles.

39. Sous le bénéfice des analyses théoriques et pratiques que nous avons faites ci-dessus, je me bornerai aux brefs conseils suivants, qui portent sur la logique patrimoniale des opérations et la bonne rédaction des clauses, et non sur leur traitement en droit des successions ou des donations, et encore moins bien sûr en droit fiscal :

1. il faut être clair dans la rédaction des clauses quant aux droits cédés et quant à la temporalité de l'opération de tontine ou d'accroissement, en distinguant bien la période antérieure au décès de l'un des tontiniers, de la période postérieure ¹⁵⁴ ;
2. il faut bien faire apparaître les caractères à titre onéreux et aléatoire de l'opération (ce dernier sera satisfait le plus souvent, en étant inhérent à l'opération même de tontine, mais il est des cas discutables et la vision économique de l'aléa n'a pas totalement disparu ¹⁵⁵) ;

154. Pour des commentaires de clauses manquant de clarté, cf. *supra*, n^{os} 6 à 8.

155. Cf. *supra*, n^{os} 14 à 17.

3. il conviendra de faire apparaître les possibles choix des parties :
- soit, entre autres, d'aller dans le sens de clauses simples, non limitées dans le temps, si ce n'est peut-être une condition résolutoire non automatique¹⁵⁶ en cas de séparation définitive des parties¹⁵⁷,
 - soit d'aller dans le sens d'une limitation dans le temps de la tontine ou de la clause d'accroissement, ce qui paradoxalement accroîtra peut-être la pérennité de la situation d'indivision, entre tontiniers, puisqu'ils ne pourront pas agir normalement sur le pied de l'article 815 du Code civil dans le délai contractuel de vie de la tontine^{158 159} (et il sera judicieux de prévoir une stipulation interdisant aux tontiniers de céder leurs droits à un tiers)¹⁶⁰ ; il faudra bien sûr éviter toute rupture et toute remise en question possible de l'aléa ; l'opération sera aussi alors mieux sécurisée vis-à-vis des créanciers, pour peu bien sûr que la clause ait été rendue opposable aux tiers et qu'il n'y ait pas eu de fraude à leur égard.

40. Enfin, pour conclure, faut-il aller jusqu'à proposer une réforme de l'un ou l'autre aspect du régime de ces clauses ?

Je serais également prudent et modeste face à ce genre de question.

J'aurais tendance à envisager les choses avec mesure et à suggérer trois axes de réforme :

1. que l'on allonge peut-être de 5 à 10 ans le délai de base des clauses de convention d'indivision, dans le cadre de l'article 815, alinéa 2, du Code civil outre la possibilité de les renouveler déjà prévue ;
2. de façon plus ambitieuse, que l'on dote enfin la copropriété volontaire d'un régime légal de base, en clarifiant la façon de lui appliquer, ou non, toutes les dispositions de l'article 577-2, du Code civil, et notamment son

156. En ce sens qu'elle devra être invoquée par l'un ou l'autre des tontiniers pour qu'il soit mis fin à la tontine.

157. Cf. *supra*, n° 30.2.

158. Mise à part la controverse en la matière. Cf. *supra*, nos 24 à 29.

159. Ce qui posera toutefois la question de la possible prorogation de ce pacte et de la tontine, et *a contrario* de la possibilité pour les tontiniers de ne pas s'y opposer (le bon système, tel que proposé par Y.-H. Leleu, étant donc celui d'une prorogation à défaut d'opposition d'une partie ; cf. étude de cet auteur publiée in *Rev. not. belge*, 2001, spéc., n° 10, p. 82)), avant de repartir pour une nouvelle période. Sur cette délicate question qui n'est pas traitée de façon approfondie et définitive dans cette étude, cf. *supra*, n° 23, spéc. 23.4. à 7., et réf. 86 à 96.

160. Prenant en considération une clause en ce sens, cf. Liège, 11 mai 2006, *Rev. rég. dr.*, 2007, pp. 40 et s., spéc. p. 41.

- § 8 qui renvoie à l'article 815 du Code ¹⁶¹ ; il serait sans doute judicieux de prévoir que cette disposition ne s'y applique pas, ou à tout le moins, que son application peut être exclue par convention des parties, l'article n'étant pas – ou plus – d'ordre public en matière de copropriété volontaire ;
3. de revoir et clarifier, dans un sens restreint car elle déroge au droit commun (principes d'autonomie de la volonté et de liberté contractuelle), la notion de pacte sur succession future découlant de l'article 1130, alinéa 2, du Code civil, ou de mettre à tout le moins à l'abri d'une telle qualification, par une dérogation, les clauses habituelles de tontine et d'accroissement, y compris, bien sûr, et surtout, celles ayant une durée limitée dans le temps sauf prorogation ¹⁶².

Mais prudence prudence... car tout élément de réforme mal pesé et démesuré, risquerait de déstabiliser une matière qui semble évoluer, au total, pas si mal que cela en pratique.

161. Toutes les autres dispositions de l'article 577-2, pouvant l'être, ce qui rendrait la réforme assez simple, prenant la forme de l'adjonction d'un nouveau paragraphe 11 dérogeant à l'application de l'article 815.

162. Et impliquant la possibilité pour un tontinier d'aller à l'encontre d'une telle prorogation.

PARTIE 2

Copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles (bâtis) : actualités et réformes

Introduction	86
1 Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires <i>PASCALE LECOCQ ET ARIANNE SALVÉ</i>	89
2 La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 <i>Isabelle DURANT</i>	109
3 Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot <i>Pascale LECOCQ et Arianne SALVÉ</i>	157
4 Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? <i>Corinne MOSTIN</i>	197
5 Annexes	225

Introduction

1. La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété a, principalement, doté le Chapitre de la Copropriété d'une Section II, intitulée « De la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » largement plus détaillée que ne l'était l'ancien paragraphe 11 de l'article 577*bis* dudit Code. Véritable petite révolution à l'époque, essentiellement parce qu'elle créait cette nouvelle personne morale qu'est l'association des copropriétaires, la loi de 1994 ne cherchait pourtant, de l'aveu même de ses initiateurs, qu'à « (...) résoudre certaines difficultés sans vouloir, à tout prix, les trancher toutes »¹. Quinze ans plus tard, l'on constate que l'œuvre du législateur n'a pas toujours été épargnée par les uns et les autres, à raison ou à tort d'ailleurs, et qu'ont fleuri, remplissant des revues juridiques entières, controverses, divergences d'appréciation, pratiques diverses...

2. Après moult hésitations, tout comme en 1994, le législateur s'est décidé à intervenir : le 16 juillet 2009 était adopté à la Chambre et transmis au Sénat un projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion. C'est le fruit d'une réflexion menée sur la base de la proposition n° 1334, visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, déposée à la Chambre le 7 juillet 2008 par Mme Clothilde Nyssens et M. Olivier Hamal². En effet, bien que plusieurs autres propositions de modification de la matière de la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis aient été jointes à la proposition n° 1334 – preuve d'une ouverture certaine entre les différents initiateurs d'une réforme –, c'est la proposition n° 1334 qui a été retenue comme texte de base pour les discussions et menée à terme. Presque à terme, devrions nous dire, puisque au moment, quasi, où nous devons remettre le présent texte, le Sénat usait, le 28 septembre 2009, de son droit d'évocation³.

Un important travail a certes été accompli, dans la même perspective qu'en 1994 d'ailleurs ; on peut lire en effet, notamment, dans le Rapport relatif à la proposition n° 1334 fait au nom de la Commission de la Justice par R. Landuyt et V. Deom, que les auteurs des différents « (...) amendements

-
1. Voy. J. HANSENNE, « Introduction générale », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la direction de J. HANSENNE, la Charte, Bruxelles, 1995, pp. 13 à 25, spécialement n° 2.
 2. Voy. la proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001.
 3. Voy. Doc. n° 4-1409/1, Sénat de Belgique, sess. 2008-2009, disponible sur www.senate.be.

ont volontairement laissé certaines choses de côté et ce, afin d'aboutir rapidement à une réforme utile et concrète. L'intention n'est en effet pas de modifier complètement la philosophie actuelle du Code civil, raison pour laquelle on ne s'est pas basé sur la législation française beaucoup trop longue et précise »⁴. Il est vrai qu'en ce domaine, la loi ne sera jamais ni complète, ni parfaite. La copropriété par appartements, combinant droit, essentiel, de propriété et cohabitation, est l'une de ces matières où les tensions humaines sont inéluctables et, partant, les litiges nombreux. Faisant feu de tout bois, la moindre imperfection, obscurité ou simple lacune de la loi est et sera exploitée. Il demeure que certains ajouts ou modifications proposés pourraient encore, semble-t-il, être améliorés ; peut-être, le présent ouvrage aura-t-il l'opportunité d'apporter sa modeste contribution à l'entreprise.

3. La démarche adoptée dans les différentes contributions qui vont suivre est la suivante : il s'agit d'exposer les points essentiels de la réforme, en les connectant, tant que faire se peut, avec les controverses existantes et la jurisprudence récente y relative, non point dans une perspective d'exposé descriptif exhaustif mais dans le but d'éclairer le débat et d'expliquer les dispositions en projet. Seront successivement examinés le nouveau champ d'application du projet de loi, en ce compris les mesures transitoires générales, et cette nouveauté importante qui se profile dans l'organisation des copropriétés, à savoir la possibilité de créer des sous-indivisions et des associations secondaires de copropriétaires (*Partim I*). Une seconde partie dressera le tableau des différents organes d'une copropriété, leur composition, leur fonctionnement, leurs pouvoirs (*Partim II*). Dans un troisième temps, seront épinglées une série de dispositions disparates du projet de réforme adoptées dans le souci primordial et commun d'améliorer la transparence au sein des immeubles en copropriété (*Partim III*). Enfin, les quelques projets de modifications de type procédural seront examinés, en déplorant peut-être que la procédure contentieuse, envisagée dans son ensemble, fasse partie de ces questions principalement reportées à un examen ultérieur (*Partim IV*).

4. Voy. la proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport fait au nom de la Commission de la Justice par R. LANDUYT et V. DEOM, le 13 juillet 2009, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/011, pp. 4 à 6.

1

Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires

Pascale LECOCQ
*professeur ordinaire à l'U.Lg.
maître de conférences à l'U.L.B.*
et

Arianne SALVÉ
*assistante à l'U.Lg.
avocate au barreau de Liège*

SOMMAIRE

SECTION 1	
Une loi nouvelle à appliquer	90
SECTION 2	
Une nouveauté : les associations secondaires	101

SECTION 1

Une loi nouvelle à appliquer

1. L'article 577-3 du Code civil énonce que les règles issues de la loi du 30 juin 1994 (ainsi que l'article 577-2, § 9 du même Code) sont applicables, sauf dérogation¹, à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par *lots* comprenant chacun une partie privative bâtie (appartement, garage) et une quote-part de droits dans des biens immobiliers communs (appelés parties communes). Le régime légal de propriété est ainsi qualifié de dualiste². Pour faire bref, rappelons que la loi de 1994 a vocation à s'appliquer à un immeuble ou à un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs individus³ par lots, chaque copropriétaire étant titulaire d'un droit de propriété⁴ sur une partie (dite privative) de l'immeuble et d'une quote-part de droits en copropriété forcée sur les parties communes mises au service des différentes parties privatives.

2. Notons que l'article 577-3, alinéa 1^{er}, *in fine* du Code civil stipule que le régime mis en place par la loi du 30 juin 1994 peut être écarté si la nature des biens le permet⁵ et que tous les copropriétaires sont d'accord sur ce point. Concrètement, cette réserve exprimée par le législateur, lorsque les biens mis en état d'indivision le permettent, autorise les copropriétaires à déroger au régime de la loi de 1994 et à soumettre leurs biens indivis au régime de la copropriété forcée « en général » visée à l'article 577-2, §§ 9 et 10 du Code civil⁶. Il ne s'agit donc pas d'un système facultatif dont l'application dépendrait de la seule appréciation des copropriétaires concernés. Dès lors, dans la mesure où les copropriétaires ne peuvent déroger au caractère impératif de la loi, le respect de la double condition énoncée ci-dessus sera, le cas échéant, soumis au juge⁷.

1. Voy. *infra* n° 2.

2. Voy. H. CASMAN, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, éd. U.C.L. Faculté de droit, 2001, p. 1.

3. Voy., à cet égard, les développements de H. CASMAN quant à la naissance de l'indivision, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », *op. cit.*, pp. 6 à 8.

4. Voir, selon nous, de propriété superficière, en ce sens C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », in *La mise en vente d'un immeuble, Hommage au Professeur N. VERHEYDEN-JEAN-MART*, Larcier, Bruxelles, 2005, p. 176.

5. Voy., pour les questions entourant cette exigence, C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *Jurim pratique*, 2008/3, pp. 103 et 104 ; ces auteurs concluent que c'est « davantage le critère d'une gestion simplifiée qui doit guider le choix de l'application ou non du régime légal ».

6. Voy. C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *op. cit.*, pp. 102 à 108 ; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, Deel II, Zakenrecht, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2005, pp. 126 et 127.

7. Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis*, t. II, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, p. 893, n° 886.

La question encore susceptible de se poser relativement à cette problématique est celle si le choix fait en faveur de l'un ou l'autre système, en faveur donc de l'application de la loi de 1994 ou du régime dérogatoire, est révocable ou non. Il nous semble que, dans un cas comme dans l'autre, une modification postérieure du régime applicable à l'immeuble indivis soit envisageable. Dans l'hypothèse où l'immeuble est soumis au régime dérogatoire, il peut se voir appliquer le système mis en place par la loi de 1994, de l'accord unanime des copropriétaires, ou parce que la nature du bien ne justifie plus la dérogation et commande l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil⁸. Dans la situation contraire, où l'immeuble est au départ soumis à la loi sur la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles, les copropriétaires pourront, à l'unanimité et si la nature des biens le justifie, opter pour la dérogation prévue à l'article 577-3, alinéa 1^{er} *in fine* du Code civil. Ils devront en outre, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires étant née dès la transcription des statuts et la naissance de l'indivision⁹, décider de dissoudre l'association des copropriétaires, conformément aux dispositions des articles 577-12 et 577-13 du même Code¹⁰. Ce dernier point nous permet d'évoquer, pour ne plus y revenir ultérieurement, la question de la dissolution et de la liquidation de l'association des copropriétaires, nouveau type de personne morale institué par la loi du 30 juin 1994.

Rappelons tout d'abord qu'il existe trois causes possibles de dissolution de l'association des copropriétaires : on distingue, en effet, la dissolution de plein droit, la dissolution volontaire décidée par l'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires ou encore celle ordonnée par le juge à la demande de toute personne intéressée¹¹. Ainsi, l'association est-elle dissoute de plein droit dès le moment où cesse l'état d'indivision en raison de l'arrivée du terme¹², par le mécanisme de la confusion ou lorsque le droit de propriété du promoteur est anéanti avec effet rétroactif¹³. Notons que la destruction, même totale¹⁴, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, ladite dissolution¹⁵ ; à l'unanimité, les

8. Voy. H. CASMAN, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », *op. cit.*, pp. 16 et 17.

9. Voy. *infra* n° 8.

10. *Ibid.*

11. Voy., not., Ch. ENGELS, « Dissolution et liquidation », in *Copropriété – La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, éd. U.C.L. Faculté de droit, 1994, pp. 101 et s.

12. Notamment, lorsque la copropriété repose sur un droit de superficie.

13. Par exemple, à la suite d'une action en nullité.

14. En cas de destruction partielle, l'assemblée décidera à la majorité des quatre cinquièmes des voix de la reconstruction ou de la remise en état de l'immeuble (voy. art. 577-7, § 1^{er}, 2^o, c), C. civ.).

15. En effet, demeure à tout le moins le sol, bien commun en principe indestructible (voy. art. 577-12, alinéa 2, du Code civil) ; voy. Ch. ENGELS, « Dissolution et liquidation », *op. cit.*, pp. 108 et 109.

copropriétaires devront décider soit de la reconstruction totale de l'immeuble ¹⁶, soit de la dissolution volontaire. En effet, l'assemblée générale peut également décider, à l'unanimité des copropriétaires, de dissoudre l'association ; la décision de l'assemblée portant la dissolution devra être constatée par acte authentique ¹⁷ et mentionnée en marge de la transcription des statuts (art. 3, al. 3, de la Loi hypothécaire). Enfin, l'association des copropriétaires pourra être dissoute par le juge de paix, spécialement compétent en vertu de l'article 591, 2^o *bis*, du Code judiciaire, saisi de la demande de tout intéressé justifiant d'un juste motif. Tant l'acte introductif que le jugement subséquent devront aussi être inscrits en marge de la transcription originaire des statuts, conformément à l'article 3, alinéa 3, de la Loi hypothécaire. Pour le reste, l'article 577-13, § 1^{er} du Code civil, prévoit que l'association dissoute est censée subsister pour sa liquidation ¹⁸.

3. La notion de « partie privative bâtie » a dû être précisée, dès les premières heures de la loi du 30 juin 1994, pour inclure, outre les parties privatives déjà érigées, celles en construction ¹⁹. Elle a ensuite fait l'objet d'une controverse née d'hypothèses où il apparaît que certaines parcelles ne sont pas bâties du tout et ne le seront probablement jamais, controverse cristallisée autour de la problématique des parcs résidentiels ²⁰. Sur ce point, certains auteurs prônent une application souple et nuancée de l'exigence du caractère « bâti », tandis que d'autres s'en tiennent à la lettre de la loi, précisant qu'il ne peut s'agir que de parties

16. Voy. l'article 577-7, § 3 du Code civil.

17. Voy. l'article 577-12, alinéa 3, *in fine*, du Code civil.

18. Voy. Ch. ENGELS, « Dissolution et liquidation », *op. cit.*, pp. 110 à 112. Concernant l'acte de clôture de la liquidation de l'association, voy. P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot », dans le présent ouvrage, n^o 3, p. 159.

19. Voy. notamment C. MOSTIN, « Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994 », in *Copropriété – La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, éd. U.C.L. Faculté de droit, 1994, pp. 28 à 30. Cet auteur écrit notamment sur cette question : « À la différence du législateur français, le législateur belge ne semble pas avoir voulu limiter l'application de la loi aux immeubles dont la construction est achevée. Bâti signifie, au sens commun du terme, élever sur le sol, avec des matériaux assemblés et est synonyme de construire, ériger, édifier, élever. Le terme « bâti » ne paraît pas inclure une notion de finition. Les immeubles en construction paraissent dès lors soumis à l'application du régime des immeubles bâtis, (...) ». Notons encore, sur ce point, que, pour les immeubles destinés à l'habitation, la doctrine se fonde sur la Loi Breyne du 9 juillet 1971 pour soutenir que les statuts doivent être annexés à la convention d'acquisition (voy. C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *Jurim pratique*, 2008/3, p. 98).

20. Pour un rappel de la controverse née d'un cas d'espèce soumis au juge de paix de Couvin (J.P., Couvin, 28 janvier 1999, *Rev. not. belge*, 2000, p. 200), voy. C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *op. cit.*, pp. 98 et 99 ; N. VANDEWEERD, « La copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis », in *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police*, n^o 38, 25 janvier 2003, pp. 27 et 28.

privatives bâties et construites, et suggèrent d'appliquer, à l'ensemble²¹, dans des hypothèses de parcs résidentiels, le seul droit commun de la copropriété forcée énoncé aux paragraphes 9 et 10 de l'article 577-2 du Code civil²².

Afin d'illustrer notre propos, citons une intéressante décision du juge de paix de Furnes²³, au terme de laquelle le magistrat cantonal décida que « een niet-opgerichte privé-gedeelte wordt als gebouwd beschouwd wanneer het vatbaar is voor oprichting », soit qu'une partie privative qui n'est pas construite doit être considérée comme « bâtie » au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er} du Code civil, quand elle est susceptible de l'être. Le juge ajoute que le simple fait que le propriétaire reste libre de ne pas effectuer la construction est irrelevant et conclut que le propriétaire est en conséquence contributeur des charges communes, la loi du 30 juin 1994 s'appliquant alors même que son lot ne comprend qu'une partie privative « susceptible d'être construite » et une quote-part de droits dans les parties communes.

Quant à la réforme, précisons qu'elle met fin à la controverse exposée ci-dessus dans la mesure où les articles 2 A), 3 et 4 A) du projet de loi du 16 juillet 2009 suppriment purement et simplement les mots « bâtis » présents à l'article 577-3, à l'article 577-4 et dans le titre de la section II du Code civil. Le texte néerlandophone du projet de loi vise d'ailleurs « de onroerend goed of groep van onroerende goederen »²⁴. La justification de l'amendement n° 97 à l'origine de cette modification en projet est rédigée comme suit : « Il faut permettre de soumettre aux règles de copropriété les lots non bâtis mais destinés à recevoir un immeuble en copropriété et faisant partie des parcs résidentiels. En effet, à l'heure actuelle, ils ne sont pas régis par les dispositions sur la copropriété et sont souvent laissés sans gestion »²⁵.

21. Voy., pour une autre solution encore, consistant à appliquer les articles 577-3 et s., C. civ., aux parties bâties et les §§ 9 et 10 de l'article 577-2, C. civ., aux seuls lots non bâtis, H. CASMAN, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », *op. cit.*, pp. 10 et 11.
22. Voy. not., C. MOSTIN, « La copropriété forcée des immeubles bâtis : un terrain fertile en réflexion », in CUP, 2000, vol. 42, pp. 16 à 19, spécialement p. 19 ; C. MOSTIN rappelle que le champ d'application de la loi de 1994 est lié à l'exigence légale que la partie privative des lots soit « bâtie » et ne partage pas l'avis – du moins lorsque plusieurs parcelles sont seulement délimitées et ne contiennent aucune construction – de R. TIMMERMANS qui veut que cette notion reçoive une interprétation souple et nuancée ; voy. R. TIMMERMANS, « Weekendverblijfparken onder het toe-passingsgebied van de Appartementswet », *T. App.*, 2000/3, p. 18, n° 9 ; voy. encore, pour une synthèse, N. VANDEWEERD, « La copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis », in *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police*, 25 janvier 2003, n° 38, pp. 27 et 28.
23. Voy. J.P. Furnes, 20 janvier 2005, *T. App.*, 2005/3, p. 38, n° 403.
24. Le texte actuel étant : « Gedwongen medelidendom van gehouwen op groepen van gehouwen ».
25. Voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, 23 juin 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/008, p. 3, www.lachambre.be.

4. Un nouveau champ d'application donc ; une loi nouvelle à appliquer aussi. C'est l'occasion de dire ici quelques mots sur les mesures transitoires entourant la réforme. L'article 18 du projet de loi porte les dispositions transitoires et stipule que la réforme sera applicable « à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil²⁶, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes. Toutefois, le Roi détermine les dispositions qui ne sont applicables aux copropriétés existantes qu'à dater de la coordination de leurs statuts à la législation en vigueur, coordination qui doit intervenir dans les 5 ans de la date déterminée à l'alinéa 1^{er}. En cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle ».

Nous ferons ici trois observations.

Premièrement, le contenu de cette disposition nous laisse présager une application « à deux vitesses » de la réforme à venir. Certaines des dispositions nouvelles seront en effet visées par un arrêté royal retardant leur mise en œuvre obligatoire au moment de la mise en conformité des statuts au nouveau prescrit légal, et ce dans un délai maximal de 5 ans après l'entrée en vigueur des autres dispositions de la réforme. Le praticien devra donc être attentif et distinguer entre prescriptions dont le caractère impératif est momentanément suspendu et dispositions applicables dès l'entrée en vigueur du nouveau texte. Ces dernières dispositions bénéficient donc d'une impérativité « immédiate »²⁷ par rapport aux premières, puisque toute clause des statuts contraire à leur prescrit sera inapplicable et réputée remplacée par la disposition légale idoine, sans qu'aucun délai de mise en conformité des statuts ne soit accordé aux copropriétaires. Cette dernière conclusion est d'une importance considérable lorsque l'on sait que la question de la sanction à appliquer à une clause statutaire contraire au prescrit légal a fait couler beaucoup d'encre, la doctrine étant à l'époque divisée – de façon inégale – entre nullité et caducité de ladite clause²⁸. Il nous semble que le législateur de 2009 a opté pour une sanction

26. Disposition, pour rappel, consacrée au champ d'application de la loi relative à la copropriété d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis.

27. Voy. récemment en doctrine, concernant le caractère impératif des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, C. MOSTIN et J-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *Jurim pratique*, 2008/3, pp. 95 à 115.

28. Voy., en faveur de la caducité, J. HANSENNE, « Copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », in *Chroniques de droit à l'usage du notariat*, vol. XXIV, octobre 1996, pp. 161

fondée sur la caducité de la clause puisqu'il décide que « Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes ». Pour un exemple d'application de cette sanction de caducité, citons l'ultime paragraphe inséré, *in extremis*, par le projet de réforme à l'article 577-4 du Code civil. Cette disposition vise à exclure le recours aux clauses compromissaires en matière de copropriété d'immeubles ou de groupes d'immeubles²⁹. Dès l'entrée en vigueur de la réforme, l'interdiction légale de cette catégorie précise de clauses statutaires aura pour conséquence qu'elles seront « réputées non écrites »³⁰, sans qu'il soit nécessaire de les remplacer.

Précisons, dans un second temps, que cette sanction de caducité ne nous paraît pas appropriée pour appréhender tous les cas de figure nés de l'entrée en vigueur de la réforme ; il convient en effet, à notre estime, pour comprendre la pleine portée de cette disposition, de distinguer entre hypothèses où la clause statutaire, contraire à la réforme, peut être remplacée par la disposition légale correspondante ou simplement considérée comme non écrite et situations où la clause des statuts méconnaissant le texte de la réforme ne trouve pas de pendant légal, une marge d'appréciation certaine étant réservée aux copropriétaires ; ces dernières dispositions ne trouveront aucune sanction adéquate dans le système de caducité décrit précédemment. Il nous semble que c'est précisément dans cette dernière hypothèse que l'application « à deux vitesses » de la loi en projet

et 162 ; *contra* : C. MOSTIN, « Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994 », in *Copropriété – La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, éd. U.C.L. Faculté de droit, 1994, pp. 42 à 45, spécialement p. 42 ; H. CASMAN, « Application dans le temps », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la direction de J. HANSENNE, La Charte, 1994, pp. 208 et 209 ; P. VAN DEN EYNDE, « Adaptation des anciens statuts – rédaction des nouveaux statuts – mesures à prendre avant le 1^{er} août 1995 », in *Copropriété – La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, éd. U.C.L. Faculté de droit, 1994, pp. 326 et 327. Ces derniers auteurs prônaient la nullité relative de la clause litigieuse ; voy. également, Cass., 4 février 2008, *T. App.*, 2008/2, p. 14, *T.B.O.*, 2008, p. 190, *Pas.*, 2008, I, p. 337, où cette question est soulevée incidemment par le demandeur.

29. Cette disposition en projet énonce : « Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgissent concernant l'application de la présente section » ; voy. sur cette question largement controversée, E. VERRYCK, « Arbitrageclause », *J.J.P.*, 1998, pp. 269 et s. ; O. CAPRASSE, « Copropriété et arbitrage », note sous Civ. Anvers, 16 novembre 2001, *R.G.D.C.*, 2005/5, pp. 266 à 270 ; S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 66 ; H. MOUREAU TAYMANS D'ÉYPERNON, « De notaris en de arbitrage », *T. not.*, 2001, pp. 62 et s. ; voy., C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement n° 3.

30. Voy., sur cette notion, les écrits de P. WÉRY, « Les sanctions des clauses illicites envisagées selon la méthode horizontale », in *Liber Amicorum Michel COIPEL*, sous la coordination de Y. POULLET, P. WÉRY et P. WYNANTS, Bruxelles, Kluwer, 2004, pp. 478 et s.

peut légitimement trouver son fondement ; la mise en œuvre « progressive »³¹ de certaines dispositions déterminées par arrêté royal permettra en effet de laisser un délai aux copropriétaires pour mettre leurs statuts en conformité avec le nouveau texte légal, faire les choix opportuns que la loi leur impose et éviter ainsi des lacunes préjudiciables à la sécurité juridique.

Envisageons un exemple concret de cette problématique, pour étayer notre propos : le projet d'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil³² prévoit que l'assemblée générale doit se réunir au moins une fois l'an, à une date qui doit être fixée dans le règlement de copropriété. En outre, si ce jour coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée est reportée au prochain jour ouvrable ou à une date fixée par l'assemblée générale. Comment résoudre le problème né du fait qu'aucun jour n'a été fixé dans le règlement de copropriété ainsi que l'impose la loi pourtant impérative ? La remarque vaut de façon générale dès lors qu'il s'agit de constater la carence d'une mention obligatoire qui ne peut être remplacée par aucune disposition légale correspondante. Dans un tel cas de figure, l'on ignore quelles sanctions pourront être appliquées. Une nullité totale du règlement de copropriété nous paraît excessive. En déduire que toute décision de l'assemblée générale ordinaire qui se serait réunie alors que la date statutaire n'a pas été fixée dans le règlement de copropriété serait automatiquement « irrégulière » au sens de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du Code civil, ne nous paraît pas plus judicieux : il ne suffit pas, en effet, de prouver l'existence d'une irrégularité pour que l'action en annulation aboutisse, il faut encore démontrer que cette irrégularité a porté à conséquence sur la prise de décision ou qu'elle cause un préjudice à celui qui l'invoque³³. Affaire à suivre donc... Notons au passage que le législateur nous semble avoir entrevu cette problématique dans la justification de l'amendement n° 73³⁴. Cet amendement, relatif à l'obligation de faire figurer la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire dans l'acte de base, précisait que si la date statutaire choisie « coïncide avec un jour férié légal », l'assemblée générale peut être organisée « le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée ». La justification de cet

31. Au moment de la coordination des statuts ou, à tout le moins 5 ans, après l'entrée en vigueur de la réforme.

32. Voy. l'article 8 du projet de loi du 16 juillet 2009. Voy. encore sur cette question, P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot », dans le présent ouvrage, spéc. n° 4.

33. Voy. C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, p. 469 ; C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement nos 33 à 35.

34. Voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, 23 juin 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/006, pp. 14 et 15, www.lachambre.be.

amendement est rédigée comme suit : « En principe, les statuts peuvent comporter une disposition prévoyant que l'assemblée générale peut se dérouler un autre jour – le premier jour ouvrable suivant –, lorsque la date initialement fixée coïncide avec un jour férié légal. L'insertion de cette possibilité dans la loi accroît la sécurité juridique, dans les cas où rien n'est prévu dans les statuts, par exemple. Cette possibilité légale de dérogation peut offrir une solution au cas où l'on ne pourrait s'en tenir à la date prévue dans les statuts, fixée, par exemple, au troisième jeudi de mai ». La remarque est pertinente ; la solution est toutefois limitée au cas où la date statutaire coïncide avec un jour férié légal.

Enfin, troisième et dernière observation, le texte de l'article 18, adopté par la Chambre dans le projet de loi du 16 juillet 2009 et reproduit ci-dessus, diffère légèrement du texte de l'amendement l'ayant initié, à savoir l'amendement n° 99 : celui-ci disposait que « La présente loi s'applique à tout bâtiment ou groupe de bâtiments 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*. Toutefois, le Roi détermine les dispositions qui ne seront applicables aux copropriétés existantes qu'à dater de la coordination de leurs statuts à la législation en vigueur, coordination qui doit intervenir dans les 5 ans de la date déterminée à l'alinéa précédent. Lorsqu'une telle coordination n'a pas eu lieu dans ce délai, les règles suivantes sont d'application :

- les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes ;
- en cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront la faculté d'en faire état contre elle »³⁵.

Cette distorsion ne manque pas de surprendre puisque aucun sous-amendement n'a été déposé en vue de modifier le texte de l'amendement n° 99, par ailleurs dépourvu de justification...³⁶. Il nous semble toutefois raisonnable de

35. Voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, 23 juin 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/008, p. 4, www.lachambre.be.

36. Notons à cet égard que la proposition de loi initiale prévoyait de modifier l'article 577-4 du Code civil en y insérant un § 4 rédigé comme suit : « Les dispositions statutaires (...) non-conformes à la nouvelle loi sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes » (voy. proposition de loi du 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 29, www.lachambre.be). L'amendement n° 96 a finalement supprimé cet ajout à l'article 577-4 pour préférer le placer dans le projet d'article 18 relatif au droit transitoire (voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, 23 juin 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/008, p. 2, www.lachambre.be).

soutenir que la portée de ces textes n'est pas substantiellement différente, même si le texte de l'amendement n° 99 paraissait plus restrictif puisque la prise de position du législateur en faveur de la sanction de caducité se limitait aux cas exceptionnels définis par arrêté royal et consistait simplement en la sanction accompagnant l'absence de mise en conformité des statuts avec le nouveau prescrit légal. Dans le texte du projet de loi transmis au Sénat, la sanction de caducité est le principe même et non plus l'exception.

5. Nous concluons nos propos relatifs à la loi nouvelle à appliquer, en pointant, de manière anecdotique, quelques inadvertances qu'il conviendrait de corriger et relevant du processus législatif même. Si ces contradictions et hiatus s'expliquent notamment par la multitude d'amendements successivement déposés par les députés³⁷, et si, dans la plupart des cas, la *ratio legis* commande la solution logique à adopter, il n'en demeure pas moins que ces illogismes seront, à n'en pas douter, exploités et risquent de constituer une source nouvelle d'insécurité juridique.

Pour n'en citer que quelques-uns, notons d'abord que le futur article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o du Code civil continuera à mentionner que le règlement de copropriété doit prévoir le mode de convocation à l'assemblée générale, alors que l'article 10, E) du projet de loi du 16 juillet 2009 complète le paragraphe 4, 1^o de l'article 577-8 du Code civil³⁸ et stipule que la « (...) convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par

37. Notons que la proposition de loi initialement déposée le 7 juillet 2008 comportait 13 articles, lesquels ont fait l'objet de 106 amendements ; les amendements n^{os} 1 à 43 furent déposés le 13 mars 2009 (voy. doc. 1334/004), les amendements n^{os} 44 à 85, le 7 mai 2009 (voy. doc. 1334/006), les amendements n^{os} 86 à 94 datent du 22 juin 2009 (voy. doc. 1334/007), les amendements n^{os} 95 à 99 du 23 juin 2009 (voy. doc. 1334/008), l'amendement n^o 100 sera déposé le 30 juin 2009 (voy. doc. 1334/009) et enfin les amendements n^{os} 101 à 106 le seront le 1^{er} juillet 2009 (voy. doc. 1334/010).

38. L'amendement n^o 3 proposait de supprimer dans l'article 577-4, alinéa 1^{er}, 3^o, concernant les mentions relatives à l'assemblée générale devant se trouver dans le règlement de copropriété, le mode de convocation de l'assemblée générale. Cet amendement était logique dès lors que l'on adoptait aussi l'amendement n^o 28 qui prévoit le mode de convocation réalisée par le syndic et l'amendement n^o 89 qui exige que les convocations réalisées à l'initiative des copropriétaires respectent les modalités et délais exigés pour les convocations faites par le syndic. Dans la discussion, nul ne remet en doute l'utilité de l'amendement n^o 3 et par ailleurs les amendements n^{os} 28 et 89 sont effectivement votés. Malheureusement, au moment du vote sur l'amendement n^o 3, il est décidé de le retirer, et ce sans justification. Cet hiatus aboutit à la situation suivante : le règlement de copropriété doit impérativement comprendre le mode de convocation qui par ailleurs est fixé impérativement par la loi, à moins d'accord écrit autre du destinataire. La solution pratique réside évidemment dans le fait de recopier systématiquement dans les statuts le mode de convocation légalement prévu.

écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication ». Le cumul futur de ces deux dispositions pourrait poser problème. Qu'à cela ne tienne : grâce au droit transitoire évoqué ci-dessus³⁹, la coexistence de deux modes de convocation sera solutionnée en faveur du mode légalement fixé.

Second exemple : l'article 7, A) de la proposition de loi du 7 juillet 2008, lequel est consacré à la durée du mandat de syndic⁴⁰, est dans un premier temps modifié par l'amendement n° 61 destiné à restreindre le champ d'application de l'exigence légale relative à la durée du mandat du syndic à son mandat « initial ». Par la suite, le texte de cette disposition fait l'objet d'un nouvel amendement portant le numéro 92 et visant à supprimer le terme « initial » dans la disposition dont question, afin que tous les mandats successifs du syndic soient désormais soumis à une limitation de durée de trois ans. Lors du vote en séance plénière, il est décidé de retirer l'amendement n° 61 qui ajoutait le terme « initial » et d'adopter l'amendement n° 92 destiné à retirer le terme « initial » du texte amendé ! Il convenait en fait relativement à cette disposition de retirer les deux amendements ou de les adopter tous deux, mais certainement pas de voter en faveur d'un amendement modifiant un amendement précédemment retiré.

Pointons encore les expressions variées et généralement erronées employées par le législateur pour exprimer le critère qu'il a adopté afin de définir la notion de « petite copropriété » : seront considérées comme telles, les copropriétés qui n'atteignent pas le seuil de vingt lots, les garages et les parkings, qui seraient à eux seuls des lots, n'étant pas pris en compte parmi les vingt lots à comptabiliser. Utilisée à trois reprises dans le projet de loi⁴¹, cette idée permet d'assurer la mise en place d'assouplissements visant à faciliter la gestion des « petites copropriétés ». Notons principalement que le conseil de copropriété⁴² y demeure facultatif⁴³ et que le syndic peut y tenir une comptabilité simplifiée⁴⁴. La formulation utilisée pour exprimer ce critère, princi-

39. Et à condition que l'article 10, E) du projet de réforme ne figure pas parmi les dispositions dont l'application est différée par arrêté royal.

40. Qui ne pourra plus dépasser trois ans : voy. sur ce point, voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires, Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 25.

41. Aux articles 9, B), 10, K) et 11 du projet de loi du 16 juillet 2009.

42. Nouvelle dénomination donnée par le projet de loi au conseil de gérance, voy., sur ce point, I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires, Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement nos 54 à 57.

43. Voy. art. 9, B) et 11 du projet de loi visant respectivement à modifier l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, c) du Code civil et à insérer un nouvel article 577-8/1 dans le même Code.

44. Voy. art. 10, K) du projet de loi insérant un 16^o à l'article 577-8, § 4, du Code civil.

palement dans la version francophone du projet de loi, nous semble aléatoire, allant de « dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des garages et parkings »⁴⁵, à « Toute copropriété *de* (c'est nous qui soulignons) vingt lots à l'exclusion des garages et parkings »⁴⁶ et encore à « Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles *de au moins de* (c'est nous qui soulignons) vingt lots à l'exclusion des garages et parkings »⁴⁷.

Terminons en évoquant un ultime spécimen du genre : l'article 5, C) du projet de loi du 16 juillet 2009 touche au droit pour les copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts de droits dans les parties communes de convoquer l'assemblée générale. Pour ce faire, le projet, dans sa version francophone, indique qu'ils doivent s'adresser au syndic (par lettre recommandée) et que « si celui-ci n'y obtempère pas dans les quinze jours », un des copropriétaires demandeurs de la convocation pourra convoquer lui-même⁴⁸. Un amendement n° 64 fut déposé en vue de modifier la version néerlandophone de cette disposition. Il était justifié comme constituant une simple « correction technique », puisque dans le langage courant, les mots « quinze jours » sont traduits par l'expression « veertien dagen » et non, comme le prévoyait le texte de la proposition initiale, par la formule « vijftien dagen ». Le Rapport de la Commission Justice indique que l'amendement n° 64 a été adopté. Nonobstant ce vote favorable, le texte néerlandophone du projet de loi transmis au Sénat le 16 juillet dernier continue de reprendre la locution « vijftien dagen »⁴⁹.

A.S.

-
45. Voy. l'article 9, B) du projet de loi lequel ne s'applique que dans les copropriétés de maximum dix-neuf lots, hors garages et parkings.
46. Voy. l'article 10, K) du projet de loi lequel n'a que peu de sens en l'état puisqu'il semble ne réserver la possibilité de recourir à une comptabilité simplifiée qu'aux copropriétés de vingt lots (!), sans parler de l'exclusion (des garages et parkings constituant des lots à eux seuls) laquelle est mal exprimée.
47. Voy. l'article 11 du projet de loi lequel pourrait vouloir signifier qu'un conseil de copropriété doit être institué dans les copropriétés « de moins de vingt lots », ou dans les copropriétés « de vingt lots », ou encore dans les copropriétés « d'au moins vingt lots », seule cette dernière interprétation étant pleinement compatible avec le prescrit du projet d'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, c) du Code civil évoqué ci-dessus.
48. Voy., pour plus de détails, I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires, Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 5.
49. Ce qui, au final, nous paraît correct : ainsi notamment, les articles 55, 793, alinéa 2, 577-8, § 4, 7^o (lequel n'est pas modifié par le projet de réforme) du Code civil, l'article 3, 1^o, alinéa 5 de la loi sur les baux à ferme et l'article 10 *in fine* de la loi sur les baux commerciaux, utilisent cette formule comme correspondant juridiquement aux termes « dans les quinze jours ».

SECTION 2

Une nouveauté : les associations secondaires

1

6. L'article 2 du projet de réforme complète l'article 577-3 du Code civil, par l'alinéa 4 suivant :

« L'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont affectés à l'usage que de deux ou plusieurs, mais pas de tous les lots privatifs. Une telle sous-indivision est régie par les dispositions de l'article 577-2, §§ 9 et 10 ».

Il est par ailleurs inséré dans le Code un article 577-4/1, qui dispose :

« Si, conformément à l'article 577-3, alinéa 4, l'acte de base prévoit la création d'une sous-indivision, les statuts peuvent pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement.

Cette association secondaire est dotée de la personnalité juridique, aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à la sous-indivision visée à l'alinéa 1^{er}, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée ».

Ces deux dispositions ne peuvent être comprises et analysées qu'après avoir rappelé les controverses actuelles sur ces sujets.

7. Il importe tout d'abord de se souvenir que la question de la multiplicité des personnes juridiques au sein d'une copropriété a surgi, principalement, à l'occasion de discussions relatives à la possibilité de créer des sous-indivisions, appelées encore indivisions particulières. Les deux thèmes se sont parfois dangereusement mêlés, semant ainsi, encore davantage, la confusion.

Brièvement – la question ayant été largement débattue en doctrine et ayant donné lieu à de nombreuses réflexions auxquelles nous nous permettons de renvoyer le lecteur⁵⁰ –, nous dirons qu'une majorité d'auteurs sou-

50. Voy. I. DE STEFANI et Ph. DE PAGE, « Les groupes d'immeubles et les sous-assemblées », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives dix ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, sous la direction de Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI, D. MERCKEN et T. MERCKEN, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 2 et s. ; A. DELIÈGE, « Le problème des communautés particulières », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque organisé le 16 mars 2001, sous la direction de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, U.C.L., 2001, pp. 149 et s. ; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L. Ph. MARCELIS, « L'assemblée générale, questions pratiques », in *La pratique de la copropriété*, sous la direction de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENNEER, Collection de la Faculté de droit, U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 258 et s. ; N. VERHEYDEN-JEANMART et C. MOSTIN, « La loi du 30 juin 1994 autorise-t-elle la création de sous-indivisions et le fonctionnement d'assemblées générales particulières ? », *Rev. not. belge*, 1997, p. 450.

tiennent que, depuis la loi du 30 juin 1994, il n'est plus possible de créer des parties communes spéciales au sens de parties communes n'appartenant en copropriété qu'à certains copropriétaires, tandis qu'une minorité, dont nous faisons partie, soutient le contraire, invoquant notamment les travaux préparatoires de la loi. L'article 577-3, alinéa 3 du Code civil, énonçant que « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux » n'est d'aucune utilité ; cette disposition est d'ailleurs invoquée par les deux courants à l'appui de leur thèse ! Il nous paraît, en effet, que cet article n'est destiné qu'à opérer le départ, lorsque les statuts sont lacunaires ou ambigus, entre les parties privatives et les parties communes et non à distinguer parties communes générales et parties communes spéciales.

Ceux qui ne conçoivent que la seule existence de parties communes générales admettent, évidemment, comme le permet désormais expressément la loi de 1994 réformant le paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, et avant elle la pratique, que soient attribuées à certains copropriétaires des charges communes spéciales, fixées en fonction du critère de l'utilité que présente pour eux telle ou telle partie commune à leur usage plus ou moins exclusif. Ceux qui, au contraire, admettent l'existence – réclamée par la pratique notariale soit dit en passant – de parties communes spéciales, en déduisent par définition l'existence de charges communes spéciales, spéciales en ce sens que n'incombant naturellement qu'aux seuls copropriétaires desdites parties communes, que le critère pour les répartir entre eux soit la valeur respective des parties privatives, l'utilité ou une combinaison des deux.

8. Les uns comme les autres rencontrent alors une seconde difficulté : la détermination du pouvoir de décision relativement à ces charges particulières ou spéciales que seuls certains doivent assumer. Parmi diverses solutions proposées⁵¹, est régulièrement suggérée la création d'assemblées particulières ne réunissant que les copropriétaires concernés et qui disposeraient d'une autonomie de gestion. D'où la question de la validité de ces assemblées au sein d'une même copropriété. Puisque la loi de 1994 ne prévoit clairement qu'une seule assemblée générale officielle et légale par association de copropriétaires, on s'interroge alors sur la possibilité de multiplier les personnes juridiques : à plusieurs associations de copropriétaires pourraient évidemment correspondre plusieurs assemblées générales.

51. Voy. pour un relevé des différents systèmes proposés, not., A. DELIÈGE, « Le problème des communautés particulières », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, sous la direction de N. VERHEYDEN-JEANMART, *op. cit.*, pp. 152 à 156 ; voy. *infra* n° 10 pour une autre suggestion encore.

Rappelons que la grande nouveauté issue de la loi de 1994 est l'octroi à l'association des copropriétaires de la personnalité juridique, aux conditions de l'article 577-5, § 1^{er} du Code civil, à savoir la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et la transcription des statuts à la Conservation des hypothèques. Certes, mais peut-il exister plusieurs personnes morales par copropriété ? Si la chose semble exclue lorsqu'un seul immeuble est placé sous le régime de la copropriété, serait-il divisé architecturalement et fonctionnellement en parties distinctes⁵², la controverse existait dans le cas d'un groupe d'immeubles, certains déduisant de l'article 577-5, § 1^{er} du Code civil, l'unicité imposée de la personne morale par le législateur pour un groupe d'immeubles puisque cet article impose un seul nom et un seul siège social par groupe d'immeubles⁵³.

La Cour de cassation a finalement réglé la question, du moins pour les groupes d'immeubles édifiés sur un sol commun. Dans son arrêt du 3 juin 2004⁵⁴, elle décide que l'article 577-5, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du Code civil, qui confère la personnalité juridique à l'association de copropriétaires, et l'article 577-9, § 1^{er} du même Code, qui dispose que l'association a qualité pour agir en justice, s'appliquent à l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis et non à l'association des copropriétaires d'un immeuble du groupe, relevant « qu'en accordant la personnalité juridique à l'association des copropriétaires, le législateur a eu pour objectif, sur le plan juridique, de simplifier non seulement les rapports entre les copropriétaires mais aussi entre les tiers avec les copropriétaires ; Qu'il serait contraire à cet objectif que des tiers qui introduisent une instance contre les copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis dussent d'abord examiner si l'action concerne les intérêts d'un immeuble déterminé du groupe, de quelques immeubles de ce groupe ou du groupe seul ; Que l'objectif poursuivi par le législateur n'est pas que les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe

-
52. Peu d'auteurs ont en effet défendu la possibilité de superposer les personnalités juridiques au sein d'un même immeuble ; voy. toutefois S. COUNE et D. DESSARD, « Du devenir des indivisions particulières sous l'empire de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *Act. Dr.*, 2000/2, pp. 300 et s., spécialement n° 9.
53. Voy. not., A. DELIÈGE, « Le problème des communautés particulières », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994, op. cit.*, pp. 149 et s., spécialement n° 12 et les références citées à la note (27) ; voy. toutefois, en sens contraire, en jurisprudence, not., Civ. Fumes, 28 octobre 1999, *T. App.*, 2000/4, p. 22.
54. Voy. Cass., 3 juin 2004, *N.j.W.*, 2004, p. 953, *T. App.*, 2004, p. 18, *T. Not.*, 2005, p. 188, *J.T.*, 2005, n° 6188, p. 482, *R.W.*, 2005-2006, p. 143 ; voy. encore, Anvers, 14 juin 2004, *T. App.*, 2005/2, p. 21, et, précédemment, Bruxelles, 10 février 2004, *T. App.*, 2004, p. 44 ; Civ. Gand, 20 décembre 2002, *R.G.D.C.*, 2005, p. 417.

d'immeubles bâtis puissent former une association distincte de l'association des copropriétaires des immeubles de ce groupe et pouvant donc acquérir une personnalité juridique distincte pour agir en justice ». À la suite de cet arrêt, certains auteurs ont, en outre, radicalement condamné la pratique des assemblées particulières, fussent-elle officieuses. Ainsi I. De Stefani et Ph. De Page, estiment qu'« Admettre qu'il puisse y avoir des assemblées – “fantoques”, en quelque sorte – sans personnalité juridique, et par conséquent sans possibilité, par exemple, d'agir en justice, ou dont les décisions restent sans effet, à moins d'être soumises à la ratification de l'assemblée “plénière” du groupe, revient à admettre, indirectement, nous semble-t-il, que la seule assemblée du groupe est compétente pour prendre une décision qui lie tous les copropriétaires – y compris les absents, ceux qui s'abstiennent et les opposants – et qui est, aussi, opposable aux tiers »⁵⁵. On notera, sur ce point, la récente décision du tribunal civil de Bruges, rendue le 5 mars 2009⁵⁶, qui énonce que si, dans un groupe d'immeubles, on peut organiser des assemblées par section, elles doivent néanmoins conduire à une assemblée générale qui les chapeaute, où chaque copropriétaire doit être convoqué.

9. En résumé, la théorie de l'unicité d'association des copropriétaires par immeuble ou par groupes d'immeubles est jurisprudentiellement adoptée, sans que la Cour de cassation n'ait, en revanche, infirmé ou confirmé la possibilité de prévoir valablement dans les statuts des parties communes spéciales. *Quid* du projet de modification de la loi actuelle ? Il prend résolument le contre-pied et de la doctrine majoritaire en ce qui concerne les indivisions particulières et de la jurisprudence de la Cour de cassation quant à l'unicité de personnalité juridique.

10. Premièrement, le projet prévoit, en effet, que puissent être créées dans les statuts des sous-indivisions soit pour des immeubles, soit pour des parties d'immeubles, qui ne sont pas affectés à l'usage de tous. L'emploi du mot « usage » pourrait être ambigu car il est parfaitement possible de prévoir que des parties communes soient générales et donc copropriété de tous, mais utilisées seulement par certains ; il est toutefois contrebalancé par le terme même de « sous-indivision » qui, certes, dans son sens tout à fait général, vise la coexistence de plusieurs droits de même nature (quels qu'ils soient) sur un ou plusieurs biens, mais qui, dans ce contexte précis, signifie indivision en propriété et

55. I. DE STEFANI et Ph. DE PAGE, « Les groupes d'immeubles et les sous-assemblées », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives dix ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, sous la direction de Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI, D. MERCKEN et T. MERCKEN, *op. cit.*, p. 9.

56. Voy. Civ. Bruges, 5 mars 2009, *R.C.D.I.*, 2009, p. 47.

donc copropriété. C'est donc bien la création d'indivisions particulières, de véritables parties communes spéciales, réparties en quotes-parts mathématiques entre seulement certains copropriétaires, que la loi nouvelle permettrait.

Du point de vue de la légistique, il est intéressant de souligner que, dans la proposition de loi initiale, n'était envisagée que la question de la création d'associations pour des parties de groupes d'immeubles, ayant une personnalité juridique distincte de celle du groupe d'immeubles. Ce n'est que par l'amendement n° 97 que le système a été conçu en deux temps : établissement éventuel, dans l'acte de base, de sous-indivisions et possibilité, ensuite, d'y superposer des associations secondaires.

En l'état actuel, le projet d'alinéa 4 de l'article 577-3 du Code civil, prévoit que, si cette seconde opération de superposition n'est pas effectuée, la sous-indivision pourtant existante sera régie par le droit commun de la copropriété forcée des articles 577-2, § 9 et § 10 du Code civil⁵⁷, tandis que le projet d'article 577-4/1, du même Code, prévoit, lui, l'application des articles 577-3 et suivants, si vient s'adjoindre, relativement à cette sous-indivision, une association secondaire des copropriétaires. Rappelons ici que le paragraphe 10 de l'article 577-2 du Code civil, dispose « (...) qu'il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts ». Cette disposition est supplétive, fort heureusement et pourrait être écartée, mais, plus fondamentalement, faut-il déduire du libellé du nouvel alinéa 4 de l'article 577-3 du Code civil, que les articles 577-3 et suivants ne s'appliqueraient aucunement à la sous-indivision, créant ainsi deux systèmes de copropriété singulièrement différents régissant un même immeuble ou groupe d'immeubles⁵⁸ ? Les travaux préparatoires ne sont pas clairs sur ce point mélangeant volontiers les concept de sous-association et sous-indivision⁵⁹.

57. Voy. sur ce droit commun de la copropriété forcée – auquel il convient d'ajouter, sauf incompatibilité, les premiers paragraphes de l'article 577-2, du Code civil, – appliqué à une cour commune, Civ. Nivelles, 17 décembre 2008, *R.C.D.I.*, 2009, p. 35.

58. Telle est, rappelons-le, la solution préconisée par A. Delière sous l'empire de la loi actuelle, du moins à propos de parties spéciales prévues au sein d'un seul et même immeuble, l'auteur ajoutant que, dans pareil cas, non seulement s'appliqueraient, aux seules parties communes spéciales, le droit commun de la copropriété forcée mais aussi les dispositions spécifiques de l'acte de base et du règlement de copropriété relatives à ces indivisions particulières, tandis que le reste de l'immeuble serait régi par les dispositions des articles 577-3 et s., du Code civil (voy. A. DELIÈRE, « Le problème des communautés particulières », *op. cit.*, spécialement n° 11, p. 158).

59. Voy., par exemple, les observations faites lors de la discussion article par article de la proposition, Rapport fait au nom de la commission de la Justice par R. LANDUYT et V. DEOM, le 13 juillet 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/011, pp. 7 et 8.

S'il faut comprendre le projet d'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, comme permettant une sorte d'enclave d'une copropriété forcée de droit commun au sein d'un immeuble soumis au régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis, l'idée ne nous séduit pas forcément. C'est l'occasion de rappeler brièvement une autre solution que nous avons précédemment suggérée⁶⁰ et qui pourrait peut-être fournir matière à réflexion tout en maintenant l'ensemble sous le régime des articles 577-3 et suivants du Code civil. Voyons.

Dans la mesure où, sous l'empire de la loi actuelle éclairée par la jurisprudence précitée, nous défendons la possible existence de certaines parties communes spéciales, au sein d'une copropriété dotée d'une seule association des copropriétaires, dès lors que tous les copropriétaires sont au moins tous propriétaires d'un lot, comprenant une partie privative bâtie et une quote-part dans *des* (et non *tous les*) éléments immobiliers communs, nous proposons de réunir tous les copropriétaires en assemblée générale où ils pourraient tous délibérer, au sens premier de s'informer, de peser le pour et le contre des décisions, argumenter en sens divers, conformément à l'article 577-6, § 1^{er} du Code civil, qui prévoit que chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. En revanche, lorsqu'il s'agirait vraiment de prendre la décision, de voter, nous appliquerions l'article 577-6, § 4 du Code civil, qui énonce que « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes » ; ils voteraient donc tous en fonction de leurs quotes-parts lorsque seraient concernées les parties communes générales, tandis que, s'agissant des parties communes spéciales, seuls les copropriétaires de celles-ci prendraient part au vote, toujours, conformément à l'article, en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes (spéciales cette fois). Cette solution présente l'avantage que tous seraient conviés à l'assemblée générale et en recevraient l'ordre du jour ; tous auraient ainsi l'opportunité d'entendre les projets divers, les arguments pour les défendre, tandis que seuls les copropriétaires des parties communes spéciales auraient *in fine* le dernier mot, puisque devant en assumer seuls les charges. Les autres, bien informés, pourraient adopter, ou non, des décisions similaires pour d'autres immeubles du groupe ou d'autres parties de l'immeuble, dans une perspective de cohérence au sein de la copropriété, ou encore d'économie d'échelle ; bien informés, ils pourraient aussi exercer le cas échéant, leur recours contre une

60. Voy., dans un cadre certes plus intimiste, P. LECOQ, Conseil francophone de la Fédération du Notariat Belge, Formation en vue du concours, Droit des biens/2 n° 8.

décision estimée abusive, car nuisant à leurs intérêts, conformément à l'article 577-9, § 2, du Code civil.

11. Deuxièmement, nous l'avons dit, la réforme poursuit en adoptant le nouvel article 577-4/1 du Code civil, qui dispose que, si une sous-indivision est réalisée dans les statuts, ces derniers pourront prévoir, en outre, la création, et le fonctionnement, d'une association des copropriétaires concernés, association secondaire dotée pareillement de la personnalité juridique. Les associations secondaires peuvent évidemment se multiplier si plusieurs sous-indivisions sont mises sur pied.

La première version de l'article 577-4/1 du Code civil, portait que ces associations (secondaires⁶¹) peuvent être créées « (...) dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et l'administration desdites parties (communes spéciales) ». Jugée un peu trop restrictive⁶², elle fut remaniée dans un premier amendement, l'amendement n° 8, qui donnait pour objet aux associations (secondaires) « (...) la gestion, l'entretien et l'amélioration interne » des parties communes (spéciales). L'article 577-4/1 du Code civil adopté dans le projet, tel qu'issu de l'amendement n° 98, révèle davantage de souplesse encore puisqu'il ne délimite plus positivement l'objet des associations secondaires et renvoie simplement aux statuts pour leur création et fonctionnement, les articles 577-3 et suivants du Code civil leur étant par ailleurs applicables. Il est toutefois précisé *in fine* que « (...) l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée ».

61. Le terme « secondaire » n'apparaît, en effet, pour la première fois que dans l'amendement n° 98.

62. Surtout lorsque l'on se rappelle que la définition actuelle de l'objet social de l'association des copropriétaires au moyen des seuls termes de « la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis » à l'article 577-5, § 3, du Code civil, a incité certains à « détricoter » tout le système établi par la loi de 1994 et réduire comme peau de chagrin l'utilité de la personnalité juridique octroyée ; voy. encore, tout récemment, Cass., 3 avril 2009, (*R.C.D.I.*, 2009, p. 24 ; R. Timmermans, « Wijziging verdeling lasten appartementseigendom : processuele betrokkenheid eigenaars verplicht, zegt cassatie », *R.C.D.I.*, 2009, pp. 3 et 4) qui décide que l'action en modification de la répartition des charges tend à modifier la situation des propriétaires individuels ayant chacun leur propre intérêt et n'est, par conséquent, pas recevable lorsqu'elle est introduite uniquement contre l'association des copropriétaires ; voy. aussi, Civ. Liège, 20 octobre 2008, *R.C.D.I.*, 2009, p. 45, qui rappelle que la qualité de l'association des copropriétaires pour agir en justice est limitée par son objet consistant dans la conservation et l'administration de l'immeuble ; voy. sur ce large débat, C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, not., nos 6, 7 et 15 à 27.

On comprend l'idée ; la formulation « incidences sur des intérêts dépassant ... » ne manquera pas, toutefois, de susciter l'interprétation. Les statuts pourraient peut-être, à cet égard, donner quelques indications ou pistes de réflexion, sans oublier, néanmoins, que la loi est impérative.

Des textes de loi succincts, une grande latitude dans la rédaction des statuts, telle est la voie choisie par le législateur belge quant à la création d'associations secondaires. Puisse la pratique en faire bon usage...

P.L.

2

La réforme organique des associations de copropriétaires.

Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009

Isabelle DURANT
professeur à l'U.C.L.

SOMMAIRE

SECTION 1	
L'assemblée générale	111
SECTION 2	
Le syndic	129
SECTION 3	
Le conseil de copropriété	153

1. Introduction.

Ayant reconnu à l'association des copropriétaires, sous certaines conditions, la personnalité juridique, la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété la dota de deux organes obligatoires, l'assemblée générale et le syndic, et facultativement d'un conseil de gérance. Très schématiquement, on dira que l'assemblée est l'organe souverain de décision, le syndic, l'organe d'exécution et de représentation et le conseil, l'organe de contrôle... et de conseil.

Près de quinze ans après l'entrée en vigueur de cette loi, il a paru nécessaire d'en prévoir certaines modifications, la pratique ayant révélé quelques difficultés. Après avoir chacun déposé une proposition de loi en ce sens¹, Mme C. Nyssens et M. O. Hamal ont, avec d'autres, uni leurs efforts et déposé ensemble, le 7 juillet 2008, une proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés. Après discussions, cette proposition, en définitive intitulée « proposition de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion », a été adoptée en séance plénière de la Chambre des représentants le 16 juillet 2009 et transmise sous forme de projet de loi au Sénat^{2 3}.

La présente contribution, consacrée à la réforme organique des associations de copropriétaires, consiste en un premier commentaire de ce projet de loi, plus précisément de ses articles 7 à 12. Il n'est évidemment pas impossible que celui-ci subisse des modifications avant de devenir loi, dès lors qu'il a été évoqué par le Sénat le 28 septembre 2009⁴. Certains changements étant dès à présent vivement souhaités, cette évocation nous paraît salutaire. Espérons qu'elle débouche sur une amélioration du texte proposé⁵.

1. Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2007, n° 52-0123/001 ; proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-0684/001.
2. Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, Texte adopté en séance plénière et transmis au Sénat, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/013. Voy. aussi proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Votes nominatifs, CRIV, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52 PLEN 111, p. 49.
3. Ce qui explique que, dans la présente contribution, nous parlions le plus souvent des « auteurs de la proposition » ou de la « proposition de loi ».
4. Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, Sénat de Belgique, sess. 2008-2009, n° 4-1409/1.
5. Le délai d'examen est de 60 jours.

Les articles 8, 9 et 10 du projet modifient respectivement les articles 577-6, 577-7 et 577-8 du Code civil ; les articles 11 et 12 ajoutent respectivement les articles 577-8/1 et 577-8/2. Quant à l'article 7, il modifie le titre de la sous-section III, composée précisément des articles 577-6 à 577-8/2. Cette sous-section devrait, désormais, être intitulée « Organes de l'association des copropriétaires ». Comme par le passé, il y aura, dans toute copropriété, une *assemblée générale* et un *syndic*. Le *conseil de copropriété*, héritier du conseil de gestion, ne sera obligatoire que dans les copropriétés comportant au moins vingt lots. Nous nous attachons, dans les pages qui suivent, à épingler les nouveautés qui devraient affecter chacun de ces organes.

SECTION 1

L'assemblée générale

2. Les objectifs nouvellement poursuivis.

Au nombre des objectifs poursuivis par les initiateurs de la réforme, figure celui « d'assurer une meilleure démocratie et une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés »⁶. Cet objectif s'est, pour une bonne part, traduit par l'adoption de mesures concernant la composition de l'assemblée générale (A.) et la tenue de ses réunions (B.). En outre, quelques nouveaux pouvoirs sont confiés à l'assemblée (C.).

A. La composition de l'assemblée générale

3. La règle.

On sait que chaque copropriétaire, titulaire d'un lot, est membre de l'assemblée générale ou, pour le dire autrement, à la limite peut-être de la lapalissade, que les assemblées générales des copropriétaires sont composées ... des copropriétaires. Cette règle, faisant l'objet de l'alinéa premier de l'article 577-6, § 1^{er} du Code civil, est inchangée dans le nouveau texte.

4. Les situations de division et de démembrement.

En revanche, l'alinéa 2 de l'article 577-6, § 1^{er}, concernant les hypothèses d'indivision et de démembrement, a été revu. Si le texte en projet devait devenir définitif, il serait formulé comme suit (nouvel art. 577-6, § 1^{er}, al. 4 et 5) : « *En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit,*

6. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 7.

d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

Si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation »⁷.

La disposition vise tant les hypothèses de lots indivis que de lots grevés d'un droit réel démembre et concerne le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale. Elle organise, comme par le passé, une suspension du droit de participer aux réunions de l'assemblée générale et devrait mener à la désignation d'un mandataire, laquelle devra être communiquée au syndic. Seul le mandataire sera convoqué aux assemblées.

On suppose que là où le texte évoque, *in fine*, le cas où « un seul mandataire d'un lot est présent », il vise le cas où un seul des *intéressés* se présente à la réunion de l'assemblée. Comme à plusieurs autres endroits, le projet gagnerait en clarté s'il évitait les approximations langagières.

B. Les réunions de l'assemblée générale

5. L'initiative de la convocation de l'assemblée générale.

On sait qu'il revient au syndic de convoquer l'assemblée générale, d'une part, aux dates fixées par le règlement de copropriété et, d'autre part, lorsqu'une décision doit être prise de manière urgente dans l'intérêt de la copropriété (art. 577-8, § 4, 1^o). Les auteurs de la proposition de loi n'ont pas entendu porter atteinte à ces règles, auxquelles il ne peut être dérogé, si ce n'est que le règlement de copropriété devra obligatoirement indiquer à quelle date se tiendra la réunion ordinaire de l'assemblée⁸. La date statutaire devrait-elle, occa-

7. Nous utilisons l'italique dans la reproduction du texte en projet pour indiquer les modifications ou nouveautés.

8. Lors de leur audition en Commission de la justice de la Chambre, les représentants de la *Confederatie van immobielberopen* se sont montrés réticents à une telle obligation : « La fixation de la date de l'assemblée générale annuelle dans le règlement de copropriété posera des problèmes pratiques. D'ordinaire, le syndic administre plusieurs immeubles et il faut notamment tenir compte de la disponibilité de salles (à coup sûr pour les plus grandes copropriétés) » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 74).

sionnellement, coïncider avec un jour férié légal, l'assemblée pourrait se réunir « le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale » (art. 577-6, § 1^{er}, al. 2). Dès lors que le report de la réunion ne constitue qu'une faculté, il faudra que l'assemblée générale décide d'en faire usage (ce peut être par exemple lors de l'assemblée de telle année, si l'on constate que la date statutaire de l'année ultérieure coïncidera avec un jour férié⁹).

En outre, et dès 1994, il fut prévu qu'une réunion extraordinaire de l'assemblée générale pouvait aussi être programmée « à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes » (art. 577-6, § 2). La loi ne donnant pas plus de précisions sur la portée concrète de cette initiative, des discussions surgirent lorsqu'il s'est agi de savoir si, au-delà de l'initiative à proprement parler, il revenait aussi aux copropriétaires de *matériellement* convoquer l'assemblée¹⁰. Alors que certains réservent au seul syndic les actes matériels de convocation¹¹, d'autres sont plutôt d'avis que ces actes peuvent être accomplis par les copropriétaires eux-mêmes¹².

Les auteurs de la proposition de loi font référence à cette difficulté¹³, qu'ils ont pris le parti de résoudre en privilégiant la dissociation du droit d'initiative et de la convocation matérielle. L'article 577-8, § 4, 1^o est, en effet, complété de sorte que le syndic soit (également) chargé de convoquer l'assemblée générale dans l'hypothèse visée à l'article 577-6, § 2. Il aurait sans

9. Sans doute aussi le règlement de copropriété pourrait-il prévoir la solution à adopter en pareille hypothèse. Sur les difficultés que suscite l'obligation d'indiquer dans le règlement de copropriété la date de l'assemblée ordinaire, voy. la contribution de Pascale LECOCQ et A. SALVÉ, dans le présent ouvrage (p. 162).
10. E. RIQUIER, « L'assemblée générale des copropriétaires », in *La copropriété par appartements*, P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL eds, Bruxelles, la Charte, 2008, spéc. pp. 29 à 34.
11. Telle est la position de E. RIQUIER, *op. cit.*, p. 31, n^o 11. Voy. aussi J.P. Ostende (2^e cant.), 17 avril 1997, *A.J.T.*, 1998-1999, p. 466.
12. Apparemment en ce sens, Ph. DE PAGE, « L'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. L'assemblée générale », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la dir. de J. Hansenne, Bruxelles, la Charte, 1995, p. 75, n^o 9 ; S. DUFRÈNE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », in *La pratique de la copropriété*, sous la dir. de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENEER, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 26, note 25. Voy. aussi civ. Louvain (réf.), 22 novembre 1999, *T. App.*, 2001/4, p. 24 ; J.P. Nivelles, 2 février 2000, *Cah. dr. imm.*, 2000/3, p. 16 ; J.P. Anderlecht (1^{er} cant.), 25 novembre 2002, *T. App.*, 2003/4, p. 37.
R. TIMMERMANS, quant à lui, est d'avis que les deux options sont ouvertes aux copropriétaires prenant l'initiative de la convocation (*Handboek Appartementsrecht*, coll. RNPS, Malines, Kluwer, 2008, p. 355, n^o 447).
13. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n^o 52-1334/001, p. 14.

doute pu aussi inclure l'hypothèse dans laquelle la convocation de l'assemblée générale est ordonnée par le juge à la requête d'un copropriétaire (hypothèse visée par l'art. 577-9, § 3)¹⁴.

Le syndic devant être averti de ce qu'il doit provoquer une réunion de l'assemblée, le nouvel alinéa 2 du paragraphe 2 de l'article 577-6 prévoit que « la demande de convocation est adressée par lettre recommandée à la poste au syndic ». Cette demande de convocation se fera dans le respect des dispositions nouvellement prévues à l'article 577-8, § 4, 1° et 1°-3). Dès lors, la convocation contiendra « l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l'assemblée » (art. 577-8, § 4, 1°). Quant au délai, « sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long » (art. 577-8, § 4, 1°-3)).

La solution consistant à reconnaître aux copropriétaires la possibilité de convoquer matériellement l'assemblée n'est toutefois pas complètement écartée par le nouveau texte. Elle subsiste à titre subsidiaire : si le syndic devait rester en défaut de convoquer l'assemblée dans les quinze jours de la demande qui lui est adressée, l'un des copropriétaires signataires de la demande de convocation pourrait y procéder lui-même¹⁵. Tel pourrait être le cas si le syndic était négligent ou devait juger abusive la demande des copropriétaires. En ces hypothèses, sa responsabilité pourrait toutefois être mise en cause¹⁶.

6. Les modalités pratiques de la convocation.

Dans le but de garantir une meilleure information des copropriétaires, les auteurs de la proposition de loi, s'inspirant clairement de la loi française¹⁷, ont entendu formaliser le processus d'invitation aux assemblées générales. Dès lors que la convocation aux réunions est l'une des attributions du syndic, nous reviendrons ultérieurement sur ce point¹⁸.

14. Sur ce point, voy. E. RIQUIER, *op. cit.*, p. 32, n° 13.

15. À défaut de syndic désigné dans le règlement de copropriété, la première assemblée générale pourra également être convoquée selon les modalités de l'art. 577-6, § 2. S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars : de syndicus en de raad van beheer », in *Appartementsrecht*, V. SAGAERT et G. ROMMEL eds, Bruges, die Keure, 2008, p. 78, n° 6.

16. E. RIQUIER, *op. cit.*, p. 27, n° 4.

17. Art. 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et art. 9 et 10 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 d'application de la loi. Ces dispositions légales sont notamment reproduites dans les travaux préparatoires de la (future) loi belge (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 17, note 11).

18. Voy. *infra*, n° 30.

7. La fixation de l'ordre du jour.

Compte tenu de ce que l'assemblée ne peut valablement délibérer sur des points qui ne figurent pas, de manière précise, à l'ordre du jour, sauf accord unanime de tous les copropriétaires¹⁹, on perçoit l'importance de l'élaborer avec soin. À ce sujet, un nouvel article 577-6, § 1^{er}/1, comme suit formulé, devrait voir le jour : « À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante ».

C'est au syndic qu'il incombe en principe d'établir l'ordre du jour, dans la mesure où c'est lui qui convoque l'assemblée. À cet effet, il lui revient déjà actuellement d'y mentionner les points qu'un copropriétaire lui aurait expressément demandé d'y faire figurer²⁰. La nouvelle mouture de l'article 577-6 ne dit pas autre chose. Il prend toutefois soin de préciser que si la demande du copropriétaire n'est pas faite en temps utile, à savoir trois semaines au moins avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire, le point sera reporté à l'assemblée suivante. Si la convocation a lieu à l'initiative d'une partie des copropriétaires, ceux-ci communiquent au syndic l'ordre du jour qu'ils ont établi. On observera que légalement, il n'y a d'obligation de mentionner dans l'ordre du jour que les points soumis à *délibération* de l'assemblée (art. 577-8, § 4, 1^o).

8. La présidence de l'assemblée générale.

La loi de 1994 ne règle pas la question de la présidence de l'assemblée générale. Bien que les oppositions d'intérêt soient toujours à craindre et à éviter, et que, pour cette raison, confier la présidence de l'assemblée au syndic n'est sans doute pas idéal, telle est pourtant, en certaines copropriétés à tout le moins, la pratique. Le relatif désintéret de certains copropriétaires pour la chose commune n'y est probablement pas étranger. Les choses devraient changer car, désormais, à lire le projet d'article 577-6, § 1^{er}, al. 3, il devrait nécessairement revenir à un copropriétaire de présider les réunions de l'assemblée générale. Les auteurs de la proposition de loi ont vu dans cette

19. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Actes du colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, p. 255, note 39.

20. E. RIQUEUR, *op. cit.*, p. 37, n^o 16 ; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht, op. cit.*, p. 339, n^o 432.

mesure une manière « d'encourager » l'engagement des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble ²¹.

9. Le secrétariat de l'assemblée générale.

Outre le président, un secrétaire devra aussi être désigné lors de chaque réunion de l'assemblée. Le texte en projet prévoit en effet que « *le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après lecture, à la fin de la séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires toujours présents à ce moment* » (art. 577-8, § 4, 2^o-1)). Rien ne devrait interdire que ce soit le syndic qui soit désigné comme secrétaire ²².

10. Les procurations.

« Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non », stipule actuellement l'article 577-6, § 5. La pratique des procurations ²³ est donc certainement légale – et ne pourrait être écartée dans le règlement de copropriété sous peine de nullité de la clause ²⁴ – ,

-
21. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, pp. 4 et 5.
 22. Sous l'empire de la législation actuelle, cette possibilité est reconnue comme légale, voire encouragée, par divers auteurs : Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELIS, « L'assemblée générale, questions pratiques », in *La pratique de la copropriété*, sous la dir. de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENEER, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 234, n° 42 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, sous la dir. de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENEER, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 121, n° 86.
 23. *Instrumentum* dont le mandataire pourra faire état pour établir qu'il dispose du pouvoir de représenter le mandant (P. WÉRY, *Le mandat*, coll. Rép. not., Bruxelles, Larcier, 2000, p. 61, n° 5). Lors des travaux préparatoires, les représentants de la *Confederatie van Immobiliënberoepen* ont relevé que, dans la proposition de loi, « il n'était pas précisé clairement si l'on peut encore utiliser des formulaires de procuration pré-imprimés sur lesquels le mandant écrit de sa propre main 'Bon pour pouvoir' » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 75). Peut-être est-il donc bon de rappeler ici que les procurations sous seing privé ne doivent rencontrer aucun formalisme particulier de validité et que la mention « bon pour pouvoir » n'est pas prescrite par la loi (P. WÉRY, *ibidem*, p. 132, n° 77).
 24. A. DE BECKER et L. WEYTS, « L'administration de l'immeuble : l'assemblée générale et le syndic », in *Copropriété*, Actes du colloque organisé le 7 octobre 1994 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, p. 210 ; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELIS, « L'assemblée générale, questions pratiques », *op. cit.*, p. 226, n° 24 ; H. VANDENBERGHE (avec la collab. de S. SNAET), *Zakenrecht. Boek III. Medeëigendom*, 2^e éd., Anvers, Story-Scientia, 1997, p. 215, n° 93 ; H. VANDENBERGHE et P. SOENS, « De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars : organisatie en praktische knelpunten », in *Appartementsrecht*, V. SAGAERT et G. ROMMEL eds, Bruges, die Keure, 2008, p. 57. *Contra* : D. MEULEMANS, « De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom », *Accountancy en Bedrijfskunde*, 1994 n° 15, p. 8, n° 59 (cité par H. VANDENBERGHE (avec la collab. de S. SNAET), *Zakenrecht. Boek III. Medeëigendom*, 2^e éd., Anvers, Story-Scientia, 1997, p. 215, n° 93). Apparemment, selon D. Meulemans, le règlement de copropriété pourrait exclure que certaines catégories de personnes, par exemple les locataires, puissent être mandataires.

même si elle est encadrée : d'une part, le syndic ne peut être mandataire : il s'agit ici d'éviter tant les conflits d'intérêts que la concentration des décisions dans les seules mains du syndic²⁵ ; d'autre part, « nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés » ; enfin, si le mandataire choisi devait, par ailleurs, avoir été investi par la copropriété d'une mission ou d'un contrat d'emploi, il ne pourrait prendre part aux votes relatifs à sa mission (art. 577-6, § 7).

Ces limites et conditions actuellement en vigueur n'ont pas été jugées satisfaisantes par les auteurs de la proposition de loi qui ont notamment épinglé la pratique des procurations en blanc remises au syndic. Dans le présent contexte, par procuration en blanc, on entend les procurations ne mentionnant pas le nom du mandataire²⁶. Le développement de cette pratique débouche, *de facto*, sur une certaine concentration des pouvoirs dans les mains du syndic, porteur des procurations, dans la mesure où c'est à lui qu'il revient alors d'élire les mandataires²⁷.

Désormais, la désignation d'un mandataire devra répondre à des règles plus strictes : « La procuration²⁸ désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale » (art. 577-6, § 5, al. 1^{er}). Le recours aux procurations en blanc n'est dès lors plus autorisé, amenant déjà certains commentateurs à craindre que les quorums de présence ne soient plus atteints²⁹. Lors des travaux préparatoires, O. Hamal a fait observer que « la procuration reste valable si une deuxième assemblée générale est organisée après le report d'une première assemblée générale pour absence de

25. Le syndic ne participe au vote que lorsque lui-même est copropriétaire (art. 577-6, § 5, al. 3).

26. On parle d'une *procuracion en blanc*, lorsqu'une mention est laissée vierge dans la procuration. « Lorsque c'est le nom du mandataire qui est laissé en blanc, le mandat donne au porteur de la procuration le mandat d'élire un mandataire » (P. WÉRY, *Le mandat*, *op. cit.*, p. 136, n° 82).

27. H. VANDENBERGHE et P. SOENS, « De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, p. 59.

28. Il n'est plus dit que la procuration doit être « complétée et signée entièrement de la main du mandant » pour permettre le recours à la voie électronique (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/006, p. 11 ; proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 19).

29. H. VANDENBERGHE et P. SOENS, « De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, p. 60. Ces auteurs auraient préféré un système dans lequel des procurations en blanc pouvaient être remises au syndic tenu de les distribuer « aveuglément » aux copropriétaires présents le jour de l'assemblée et ne jouant donc qu'un rôle de boîte aux lettres.

quorum »³⁰. Pour éviter toute discussion sur ce point, le mieux serait que le texte définitif intègre expressément cette précision.

De plus, pour éviter une trop grande concentration des pouvoirs dans les mains d'un seul mandataire, il est prévu que « *Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété* » (art. 577-6, § 5, al. 2). On observera que la rédaction de ce texte a subi des évolutions au cours des travaux préparatoires. Les auteurs de la proposition de loi souhaitaient « éviter qu'un seul propriétaire ne puisse manipuler l'assemblée générale à son profit, en rassemblant un grand nombre de procurations auprès des autres propriétaires »³¹. Dès lors ils proposèrent de compléter l'article 577-6, § 5, al. 2 comme suit : « Nul ne peut prendre part au vote en tant que mandataire pour un nombre de voix supérieur à 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété »³². O. Hamal s'inquiéta toutefois de cette suggestion qu'il jugea critiquable en ce qu'elle aurait pu déboucher, selon lui, surtout dans les petites copropriétés, sur une impossibilité de donner procuration à certains copropriétaires. Dans ces copropriétés, il n'est en effet pas rare que les copropriétaires disposent déjà en leur nom propre de 10 % des voix, et même plus, les empêchant dès lors d'être porteurs de procuration. C'est pourquoi, par le dépôt de l'amendement n° 18, il proposa une autre formulation de la disposition légale, fort proche de la version finalement votée³³. En réalité, il nous paraît que la proposition initiale n'empêchait nullement un copropriétaire disposant en nom propre de plus de 10 % des voix d'accepter une procuration. En effet, cette première formulation prévoyait uniquement de limiter la puissance de vote des mandataires (« nul ne peut prendre part au vote *en tant que mandataire*³⁴... »). Quoi qu'il en soit, la

30. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 20.

31. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 16.

32. *Ibidem*, p. 31.

33. La formulation exacte proposée par O. Hamal était la suivante : « Nul ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 13 ; rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 20).

34. C'est nous qui soulignons.

proposition de O. Hamal, inspirée de la législation française³⁵, fut retenue. On veillera à lire attentivement la règle nouvelle : jusqu'à trois procurations, il n'est pas question de limiter la puissance de vote du mandataire ; celle-ci ne se voit limitée à 10 % que si le mandataire accepte plus de trois procurations. On précisera enfin que le seuil de 10 % est calculé en tenant compte et des voix dont le mandataire dispose en son nom propre et des voix dont il dispose en raison des procurations.

Une chose encore à propos du seuil des dix pourcents. Au cours des travaux préparatoires, les représentants de la *Confederatie van Immobiliënberoeven* s'inquiétèrent des conséquences que pourrait avoir l'interdiction des procurations en blanc : « Qu'advient-il si plusieurs copropriétaires désignent la même personne comme mandataire ? Ils ne savent en effet pas si les autres copropriétaires seront présents ou non, ni qui ils ont éventuellement désigné comme mandataire. Le recours obligatoire aux procurations nominatives (même si c'est une procuration spécifique) a pour effet, en cas de dépassement du plafond des 10 %, d'éliminer ces procurations³⁶ ». Cette sanction – la mise au rebut des procurations – ne nous paraît toutefois pas certaine. L'obligation de désigner nommément le mandataire est une mesure qui a été prise en vue de contrer la pratique des procurations en blanc (et donc, en clair, la pratique du choix des mandataires par les porteurs des procurations, souvent les syndicats). Pour le reste, les règles relatives à la substitution de mandataire ne nous paraissent pas avoir été affectées par les nouvelles dispositions. À cet égard, on sait que, dans le silence du mandat, et à moins que celui-ci ne soit fortement *intuitu personae*, on considère généralement que la substitution est autorisée³⁷. Le recours à la substitution devrait permettre d'éviter « l'élimination » des procurations crainte par la *Confederatie van Immobiliënberoeven*.

Enfin, l'interdiction pour les personnes mandatées ou employées par l'association des copropriétaires de prendre part aux votes lorsque le point sujet à discussion concerne les missions qui leur ont été confiées ne visera désormais plus seulement ces personnes mais également aussi toute personne « prestant pour [l'association des copropriétaires] des services dans le cadre de tout autre contrat » qu'un contrat de mandat. Les travaux préparatoires visent particulièrement le cas du promoteur, du constructeur ou de l'entrepreneur³⁸.

35. Art. 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

36. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 75.

37. Sur cette question, voy. P. WÉRY, *Le mandat, op. cit.*, p. 183, n° 132.

38. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 16.

11. Précisions quant au quorum de présence.

La règle du double quorum est bien connue : l'assemblée générale ne délibère valablement que si un quorum dit de présence est atteint et une décision n'est adoptée que si un certain quorum de vote est atteint.

Au regard du *quorum de présence*, les exigences légales actuelles – renforcées, le cas échéant, par le règlement de copropriété – peuvent être synthétisées comme suit : une assemblée délibère valablement si « plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes » (art. 577-6, § 3, al. 1^{er}). La formulation légale peut donner lieu à difficulté lorsque le quorum, atteint en début de réunion, ne l'est plus au moment où le vote a lieu, certains copropriétaires s'étant éclipsés, peut-être du reste à dessein. Une décision prise dans de telles conditions est-elle régulière ? On comprend que la question puisse en tracasser certains : l'annulation ou la réformation des décisions irrégulières peut en effet être sollicitée en justice.

Les parlementaires ont entendu faire face à ces légitimes inquiétudes en proposant une nouvelle règle. L'alinéa 1^{er} de l'article 577-6, § 3 serait remplacé par les deux alinéas suivants : « *Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes ».

Il résulte de ce texte que, *primo* et comme c'est le cas aujourd'hui, le règlement de copropriété peut fixer des règles plus strictes que les règles légales ; *secundo*, le quorum de présence devrait désormais être apprécié en début de réunion ; *tertio*, ce quorum de présence, comme c'est aussi le cas actuellement, requiert que soient cumulativement atteints deux seuils (la moitié des copropriétaires et la moitié des quotités) ; *quatro*, en tout état de cause (et donc la quatrième règle vient nuancer la troisième), si les copropriétaires présents ou représentés en début de réunion possèdent au moins trois quarts des quotités, l'assemblée pourra délibérer valablement.

Cette dernière règle a été instaurée en vue de faciliter le fonctionnement des copropriétés composées d'un grand nombre de petits lots et de quelques lots plus importants (les travaux préparatoires donnent l'exemple d'une

copropriété composée de quatre appartements et trente garages³⁹). Il n'est apparemment pas rare, dans ce genre de configuration, que le quorum de présence ne soit pas atteint, les « petits » propriétaires, ceux par exemple dont le lot n'est composé que d'un seul emplacement de parking, désertant les réunions de l'assemblée. On sait que si tel est le cas, la paralysie n'est pas totale puisque, dans le respect de l'article 577-6, § 3, l'assemblée sera à nouveau réunie et pourra délibérer quels que soient le nombre des copropriétaires présents et celui des quotités possédées par ces derniers. Outre toutefois que la prise de certaines décisions n'en sera que retardée, la tenue d'une deuxième réunion a nécessairement un coût, qu'il est toujours préférable d'éviter. C'est pourquoi, certains parlementaires ont jugé utile d'introduire la règle selon laquelle une assemblée délibère en tout cas valablement si les copropriétaires présents ou représentés en début de réunion détiennent au moins trois quarts des quotités.

12. Précision quant au quorum de vote.

Le texte contenant désormais des précisions quant au moment décisif pour le calcul du quorum de présence, il a paru nécessaire à certains d'aussi préciser ce moment au regard du quorum de vote, encore qu'à cet égard, il n'y eu point, nous paraît-il, de difficulté. Le nouveau texte devrait être formulé comme suit : « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, *au moment du vote*, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité ».

13. Les majorités qualifiées.

Pour ce qui concerne les quorums de vote particuliers exigés par la loi, on observe trois changements, non sans avoir au préalable relevé que, pour ce qui est des majorités qualifiées, les auteurs de la proposition n'ont pas introduit la précision dont nous venons de faire état pour la règle générale de vote : il n'est pas précisé que le quorum est calculé en tenant compte des propriétaires présents ou représentés au moment du vote (et sous réserve de ce qui sera dit ci-après des abstentions). Il n'y a cependant pas de raison qu'il en aille différemment pour le quorum ordinaire et pour les majorités qualifiées.

Primo, la deuxième hypothèse visée au point 577-7, § 1^{er}, 1^o est modifiée (point b). Alors qu'une majorité des trois quarts des voix était requise, sauf conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, pour « tous travaux

39. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 13.

affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic », cette majorité qualifiée sera désormais nécessaire pour décider « de la réception provisoire et définitive et de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ». L'objectif poursuivi par les auteurs de l'amendement n° 104 fut de faire décider de la réception des travaux par l'assemblée générale et non par le syndic. Cette attribution de compétence leur paraissait plus saine, compte tenu de ce que le syndic pourrait avoir « travaillé en première instance » avec le promoteur⁴⁰.

Peut-être regrettera-t-on que les auteurs de l'amendement n'aient pas profité de l'occasion de la réforme pour clarifier la portée de l'exception visée dans ce même point b, dès lors qu'il a été épinglé par quelques commentateurs que celle-ci pouvait donner lieu à discussions. Faut-il, en effet, lire le texte reproduit ci-dessus comme signifiant que l'assemblée générale n'est pas compétente pour ce qui concerne les travaux qui peuvent être décidés par le syndic (c'est-à-dire ceux qui relèvent de sa mission « d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ») ou faut-il, au contraire, considérer que, pour ce qui concerne ces travaux, les deux organes sont compétents⁴¹ (auquel cas le recours à l'expression « à l'exception de » peut être jugée ambiguë) ? La question pourrait par exemple se poser lorsque des travaux urgents doivent être décidés, ces travaux entrant dans la catégorie des mesures conservatoires⁴². En réalité, les travaux préparatoires de la loi de 1994 donnent à penser qu'il faut opter pour la deuxième solution⁴³ et que le texte doit être compris comme signifiant que, pour les actes conservatoires et d'administration provisoire, l'assemblée générale, compétente, ne doit pas décider à la majorité des trois quarts, mais à la majorité absolue⁴⁴.

40. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/010, p. 3 ; rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 21.

41. Sur cette question, voy. récemment N. BERNARD, « Le régime des travaux dans les parties privatives et communes du bien détenu en copropriété », in *La copropriété par appartements*, P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL eds, Bruxelles, la Charte, 2008, spéc. p. 11, n° 30.

42. Sur la notion d'actes conservatoires et d'administration provisoire, on peut consulter Fr. AEBY, *La propriété des appartements*, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1983, p. 368, n° 379 ; J. HANSENNE, *Les biens. Précis. II*, Liège, éd. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, p. 861, n° 861.

43. En ce sens, voy. notamment O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gestion », in *La copropriété par appartements*, P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL eds, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 172.

44. Pour les actes relevant de la simple conservation de la chose commune, aucune majorité qualifiée n'est requise, alors qu'une majorité des trois quarts des voix est requise chaque fois qu'il est question de travaux visant à améliorer l'état de l'immeuble (projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1756/1-90/91, p. 20). Voy. A. DE BECKER et L. WEYTS, « L'administration de l'immeuble : l'assemblée générale et le syndic », *op. cit.*, p. 22 ; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 452, n° 575.

Secundo, des modifications ont été apportées au quorum requis pour modifier la répartition des quotes-parts. À cet égard, le principe reste celui de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires⁴⁵. Toutefois, si la modification des quotes-parts devait être générée par une décision d'effectuer des travaux ou par un acte d'acquisition, elle pourrait, dit le texte, être adoptée à la même majorité que celle requise pour les décisions relatives aux travaux ou aux acquisitions (nouvel art. 577-7, § 3). On pourra regretter que le texte vise les actes d'acquisition, alors que ce sont plus précisément (et plus exactement) les actes de disposition que les parlementaires avaient en vue⁴⁶. On regrettera aussi l'utilisation de l'auxiliaire modalisateur (« elle peut statuer, à la même majorité... »). Des dérogations seraient-elles admissibles relativement à ce quorum ? L'impérativité ne serait-elle ici pas de mise ? Probablement pas. Pourquoi dès lors ne pas avoir opté pour une formulation plus classique. Par exemple : « Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes d'acquisition, il est statué, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire ».

Tertio, deux nouvelles compétences sont attribuées à l'assemblée générale pour l'exercice desquelles une majorité des trois quarts des voix est requise : d'une part, la création du conseil de copropriété et d'autre part, la fixation du seuil de mise en concurrence des fournisseurs (577-7, § 1^{er}, 1^o, d). Nous reviendrons ultérieurement sur ces deux points⁴⁷.

Cependant, il nous paraît utile de formuler dès à présent trois remarques en ce qui concerne la création du conseil de copropriété : (1) il est sans doute abusif, de notre part, de parler ici de nouvelle compétence dans la mesure où le conseil de copropriété n'est rien d'autre que le conseil de gérance « nouvelle mouture » ; (2) plus fondamentalement, observons que le texte tel qu'actuellement formulé dit exactement le contraire de ce que voulaient exprimer les auteurs de la proposition : en effet, c'est dans les copropriétés comprenant au moins vingt lots que la création d'un conseil de copropriété sera obligatoire et

45. La loi exigeant l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, on peut se demander s'il est ici question de l'ensemble des copropriétaires formant la copropriété ou s'il s'agit des copropriétaires présents ou représentés. En faveur de la première thèse : R. TIMMERMANS, « Naar een vernieuwd appartementsrecht », *T. App.*, 2003/3, p. 7 ; en faveur de la deuxième thèse : A. DE BECKER et L. WEYTS, « L'administration de l'immeuble : l'assemblée générale et le syndic », *op. cit.*, p. 229.

46. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/007, p. 3.

47. Voy. *infra*, n° 57 et n° 18.

non pas dans les copropriétés de moins de vingt lots comme le texte le dit actuellement ; (3) enfin, et outre la précédente observation, le libellé du texte pourrait être amélioré dès lors que le quorum de trois quarts des voix sera aussi celui qui devra être atteint lorsqu'il sera décidé, dans une petite copropriété, alors même que cet organe n'est alors pas obligatoire, de constituer un conseil de copropriété⁴⁸. Le mieux serait sans doute de ne viser à l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, c) que la seule question du quorum lorsqu'est créé un conseil de copropriété (à savoir trois quarts des voix) et, comme le projet le propose, de rendre cette création obligatoire à l'article 577-8/1, à tout le moins pour les copropriétés les plus importantes (à savoir d'au moins vingt lots).

14. Le sort des abstentions.

La loi du 30 juin 1994 n'a pas réglé expressément le sort des abstentions, même si la question fut évoquée lors des travaux préparatoires. S'appuyant souvent sur ceux-ci⁴⁹, et bien qu'ils n'aient pas toujours été jugés limpides⁵⁰, de nombreux auteurs ont considéré qu'il y avait lieu d'assimiler ces abstentions aux votes négatifs⁵¹. Les abstentionnistes font alors le jeu des opposants⁵². Si sur 1000 voix⁵³, 800 sont présentes ou représentées et qu'une

-
48. On ne confondra pas la décision de l'assemblée de créer un conseil de copropriété qui devrait requérir à l'avenir une majorité des trois quarts et la nomination de chacun des membres du conseil qui se fait, à suivre l'enseignement de la jurisprudence, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Sur cette question, voy. O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 201, n° 58 ; P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », *op. cit.*, p. 318, n° 25.
49. Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1756/1-90/91, p. 19 (« Le paragraphe 6 de l'article 577-6 se borne à rappeler que les décisions de l'assemblée générale se prennent à la majorité simple et ordinaire (à savoir les votes exprimés par les copropriétaires, présents ou représentés, en ce compris les abstentions) sauf lorsque les statuts ou la loi (c'est-à-dire la présente loi et, en particulier, l'article suivant) exigent ou imposent une majorité qualifiée, voire l'unanimité ») ; Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1992-1993, n° 851/7, p. 25.
50. O. JAUNIAUX, « Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété », *J.T.*, 2005, p. 514 ; E. RIQUIER, *op. cit.*, p. 69, n° 60.
51. A. DE BECKER et L. WEYTS, « L'administration de l'immeuble : l'assemblée générale et le syndic », *op. cit.*, p. 226, note 87 (ces auteurs suggèrent toutefois que la question soit réglée dans les statuts) ; Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », *op. cit.*, p. 268, n° 33 (ces auteurs réservent également la possibilité pour les statuts de prévoir une règle dérogatoire) ; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELIS, « L'assemblée générale, questions pratiques », *op. cit.*, p. 237, n° 49 ; M. KADANER et M. PLESSERS, « La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *J.T.*, 1995, p. 402, n° 38.
52. E. Riquier fait observer, à juste titre, que dans le fonctionnement des assemblées générales, on fait rarement la distinction entre votes blancs et abstentions, les abstentionnistes étant souvent invités à cocher la case « abstention » sur le bulletin qui leur est remis (E. RIQUIER, *op. cit.*, p. 70, n° 63).
53. On s'exprime ici en voix plutôt qu'en personnes dès lors que la puissance votale de chaque copropriétaire est fonction des quotités dont il dispose.

proposition est mise au vote, accueillie favorablement par 375 voix, rejetée par 325 voix, 100 voix s'étant abstenues, ladite proposition, si elle est de celles requérant une majorité absolue, ne sera pas adoptée. On relèvera toutefois certaines voix discordantes et notamment celle d'Olivier Jauniaux, pour qui il serait « opportun de rendre, dans le contexte des assemblées générales de copropriété, aux abstentions leur portée 'naturelle' »⁵⁴, c'est-à-dire d'en faire purement et simplement abstraction. On retrouverait ainsi la règle générale applicable aux assemblées délibérantes⁵⁵.

Bien qu'il ne jugeât point indispensable une modification législative, O. Jauniaux la souhaite toutefois pour « clarifier le débat »⁵⁶. Il suggérerait à cet égard de reprendre une formulation autrefois avancée par le sénateur Goovaert dans une proposition de loi devenue caduque : « Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises »⁵⁷.

Ce n'est pourtant pas en ce sens que les auteurs de la proposition envisagent les choses, à tout le moins dans un premier temps. La première version du projet prévoyait en effet que « les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés. En cas d'égalité parmi les votes exprimés, les abstentions sont comptées comme des votes positifs »⁵⁸. Cette formulation a toutefois été jugée regrettable par plusieurs intervenants interrogés lors des travaux préparatoires, qui firent notamment observer que, par définition, l'abstentionniste adoptait une position neutre, de sorte qu'un amendement fut déposé proposant une formulation fort différente⁵⁹. Les rédacteurs, qui justifèrent leur volte-face en expliquant que l'important était que l'on soit fixé sur le sort à réserver aux abstentions, reprirent la formulation du sénateur Goovaert, en l'amplifiant quelque peu : « Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise » (proposition d'ajout d'un

54. O. JAUNIAUX, « Le sort des abstentions... », *op. cit.*, p. 515.

55. O. JAUNIAUX, « Le sort des abstentions... », *op. cit.*, p. 516, qui renvoie à A. VAN OEVELEN, « De algemene vergadering van medeëigenaars », in *Appartementsmede-eigendom*, Kluwer, 1996, p. 130 et à F. DE BAUW, *Les assemblées générales dans les sociétés anonymes*, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 254, n° 609. Voy. toutefois ce que dit E. Riquier à propos des sociétés commerciales : dans ce contexte, les abstentions seraient ou ne seraient pas prises en compte selon qu'un quorum de majorité est requis ou non (E. RIQUELIER, *op. cit.*, p. 71, n° 64).

56. O. JAUNIAUX, « Le sort des abstentions... », *op. cit.*, p. 516.

57. Proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1994-1995, n° 1288-1, spéc. pp. 6 et 10.

58. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, pp. 16 et 53.

59. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 14.

alinéa à l'art. 577-6, § 6). C'est cette dernière formulation qui figure dans la version adoptée en juillet 2009⁶⁰.

Compte tenu de ce que le texte précise désormais la notion de « voix émises », il nous paraît que cette notion aurait également dû être visée dans les dispositions relatives au quorum de vote. C'est du reste ce que proposait le sénateur Goovaert dans sa proposition précitée, à tout le moins à propos des majorités qualifiées de trois quarts et quatre cinquièmes (« trois quarts des voix émises », etc.).

15. Les délibérations écrites.

En Allemagne et aux Pays-Bas, la prise de décision par l'assemblée générale ne requiert pas nécessairement que celle-ci tienne une réunion : la délibération écrite est autorisée. Il en va de même dans le cadre du droit belge des sociétés⁶¹. Cette possibilité de délibérer « par écrit » est désormais également envisagée dans le projet de loi réformant le fonctionnement des copropriétés et pourrait notamment faciliter la prise de décisions lorsque certains des copropriétaires résident à l'étranger. Aux termes du nouvel article 577-6, § 8, « *Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, exception faite de celles qui doivent être passées par acte authentique* »⁶². Le recours aux délibérations écrites ne sera toutefois pas une solution miracle pour remédier aux dysfonctionnements de certaines copropriétés dans la mesure où les décisions prises de la sorte devront l'être à l'unanimité des copropriétaires formant l'association.

60. Pour sa part, V. Sagaert avait proposé la formulation suivante : « Les abstentions ne sont pas prises en compte pour déterminer si la majorité requise des votes exprimés est atteinte » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 122).

61. H. VANDENBERGHE et P. SOENS, « De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, p. 64.

Art. 536, al. 2 C. soc. : « Les actionnaires peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par un acte authentique. Les porteurs d'obligations, détenteurs d'un droit de souscription ou de certificats visés à l'article 537, peuvent prendre connaissance de ces décisions ». Voy. à ce sujet J. MALHERBE, Y. DE CORDT, Ph. LAMBRECHT et Ph. MALHERBE, *Droit des sociétés. Précis. Droit communautaire et droit belge*, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 675 à 682.

62. Ce dernier membre de phrase, rajouté sur suggestion du professeur V. Sagaert (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 123), s'inspire clairement du droit des sociétés. Ce sont des impératifs de sécurité juridique qui, dans ce dernier domaine, ont amené le législateur à prévoir cette restriction (J. MALHERBE, Y. DE CORDT, Ph. LAMBRECHT et Ph. MALHERBE, *Droit des sociétés. Précis. Droit communautaire et droit belge*, *op. cit.*, p. 676, n° 1053). Seraient par exemple visées les décisions de modification statutaire.

16. L'opposabilité du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale.

Le texte sur l'opposabilité des dispositions du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale ne sera pas modifié quant au fond, mais allégé de quelques mots obscurs ou inutiles de sorte qu'il soit plus lisible. Tout d'abord, l'adverbe « également » dont au moins un commentateur illustre, le professeur J. Hansenne, disait ne pas comprendre la portée⁶³, devrait être supprimé. D'autre part, les mots « et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation » ont été biffés, ces titulaires étant soit titulaires d'un droit réel, soit titulaires d'un droit personnel⁶⁴. En conséquence, l'article 577-10, § 4, alinéa 2 devrait, à l'avenir, être formulé comme suit : « Elles [toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale] sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes : ... ».

C. Les pouvoirs nouvellement confiés à l'assemblée générale

17. La création et la composition du conseil de copropriété.

Tout comme il revient actuellement à l'assemblée générale de décider de la création et de la composition d'un conseil de gérance, c'est à cette assemblée qu'il devrait revenir de décider, à la majorité des trois quarts des voix émises, de la création de l'organe de surveillance et de conseil que sera désormais le conseil de copropriété. Cette création sera même obligatoire dans les copropriétés d'une certaine importance, à savoir celles comptant au moins vingt lots (à l'exclusion des garages et parkings). On renvoie sur cette question à la dernière partie de la présente contribution.

18. La fixation du seuil de mise en concurrence.

Les auteurs de la proposition de loi ont entendu prendre certaines mesures pour contrer la collusion apparemment parfois observée entre syndics et prestataires de service. L'une de ces mesures, inspirée de la législation française⁶⁵, consistera à imposer au syndic de présenter à l'assemblée générale plusieurs devis, avant que ne soient conclus marchés et contrats (étant entendu que

63. J. HANSENNE, « Publicité, information et opposabilité », in *Copropriété*, Actes du colloque organisé le 7 octobre 1994 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, p. 275, n° 20.

64. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/006, p. 12.

65. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 20, note 14.

seront exclus de ce régime les actes conservatoires et d'administration provisoire). Il a cependant été jugé que faire ainsi jouer la concurrence pour tout contrat, même de minime importance, engendrerait des contraintes de gestion disproportionnées au vu de l'objectif poursuivi. Aussi, a-t-il été décidé en commission de la Justice de la Chambre que l'assemblée générale fixerait le seuil à partir duquel les marchés et contrats devront faire l'objet d'une mise en concurrence. La décision fixant le seuil de mise en concurrence sera prise à la majorité des trois quarts des voix ⁶⁶.

19. Le vérificateur aux comptes.

Au nombre des nouvelles compétences de l'assemblée générale, on relève enfin celle de désigner, annuellement, un vérificateur aux comptes : « *L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété* » (nouvel article 577-8/2).

Lors des travaux préparatoires, le président, le vice-président et le secrétaire-général de l'Institut des Réviseurs d'entreprises (I.R.E.) ont fait observer que la proposition de loi ne précisait pas ce qu'était un « expert extérieur agréé à cette fin » ⁶⁷. L'I.R.E. indiqua à propos du rôle du vérificateur qu'à son estime, sa mission est « une mission d'attestation, réservée aux réviseurs d'entreprises s'il s'agit d'une mission permanente de certification des comptes. S'il s'agit d'une mission de 'vérification et redressement' comptable au sens de la loi relative aux professions comptables et fiscales du 22 avril 1999, il s'agit d'une mission partagée entre un expert-comptable externe et un réviseur d'entreprise » ⁶⁸. La deuxième branche de l'alternative fut partagée par les président et vice-président de l'Institut des Experts Comptables et des Conseils fiscaux (I.E.C.) ⁶⁹. Que le législateur prenne soin de préciser qui seront, au sens de l'article 577-8/2, les experts extérieurs « agréés à cette fin », notamment en identifiant l'instance d'agrément, nous paraît hautement recommandable.

66. Voy. *supra*, n° 13.

67. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 94.

68. *Ibidem*, p. 95.

69. *Ibidem*, p. 97.

SECTION 2 Le syndic

2

20. Rappel.

Deuxième organe de l'association des copropriétaires, le syndic est une personne physique ou morale, copropriétaire ou non, agissant à titre professionnel⁷⁰ ou non, désignée par le règlement de copropriété ou nommée par l'assemblée générale ou par décision judiciaire. Après avoir fait le point sur la conclusion du contrat de syndic (A.), nous présenterons les missions du syndic, la liste de ces missions s'étant vue considérablement allongée (B.).

A. Le mandat du syndic

21. Le formalisme à la conclusion du contrat de mandat.

Si le syndic est un organe de l'association des copropriétaires, cette qualification, on le sait, n'est pas exclusive de celle de mandataire. Tout est question de point de vue. Généralement, il est admis que le syndic a la qualité d'organe dans les relations qu'entretient la copropriété avec les tiers, alors qu'il est mandataire dans l'ordre interne⁷¹. On ne doit donc pas s'étonner qu'à plusieurs reprises, la loi fasse état du « mandat de syndic ». Si le contrat de syndic est aujourd'hui un contrat consensuel⁷², à l'avenir, ce mandat devra vraisemblablement être conclu par écrit.

Lors des travaux de la commission de la justice de la chambre, Mme V. Puttemans, du Centre national de l'information pour copropriétaires (A.S.B.L. C.N.I.C.), fit l'intervention suivante : « En dépit de son importance cruciale, la loi n'impose pas de contrat écrit entre le syndic et l'association des

70. Lorsque le syndic exerce sa mission à titre professionnel, il est, le plus souvent, soumis à l'A.R. du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. À ce sujet, voy. O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, spéc. pp. 168 et 169 ; S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, spéc. pp. 82 à 85. Exercer la profession de syndic au mépris de la législation constitue une pratique contraire à l'art. 93 L.P.C.C. (civ. Louvain (réf.), 9 juin 1998, *T. App.*, 1998/4, p. 31).

71. Pour une synthèse récente de la question, voy. O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, spéc. pp. 152 à 155 ; S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, spéc. pp. 75 à 77 ; M.-Ph. TORDOIR, « Le contrat de syndic – Partie 1 – La nature juridique du contrat », *R.C.D.I.*, 2006/2, p. 6. Que le syndic soit mandataire n'empêche qu'il soit amené à poser bien des actes matériels. Sur ce point, voy. notamment M.-Ph. TORDOIR, *ibidem*, p. 9.

72. O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 163, n° 16 ; M.-Ph. TORDOIR, « Le contrat de syndic – Partie 2 – Questions liées à la formation de contrat de syndic », *R.C.D.I.*, 2007/1, p. 9.

copropriétaires. Pourtant, un contrat écrit peut exclure de nombreuses discussions et prévenir des contestations. Ce contrat doit au moins contenir les éléments suivants : la durée du mandat, une description précise des tâches du syndic, l'indemnité de gestion, les frais complémentaires qui seront facturés, les prestations relevant de l'indemnité de gestion normale, les prestations devant être considérées comme exceptionnelles et l'indemnité à laquelle elles peuvent donner lieu et les données relatives à l'assurance couvrant la responsabilité civile du syndic »⁷³.

Convaincus de l'importance d'un contrat écrit, les auteurs de l'amendement n° 4 introduisirent l'idée que « les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent être reprises dans un contrat écrit »⁷⁴. Ce formalisme, que l'on retrouve en définitive prévu à l'article 577-8, § 1^{er}, est présenté comme étant de nature à « exclure de nombreuses discussions et prévenir des contestations »⁷⁵.

Si le recours à l'écrit constituera désormais une obligation légale (et, le cas échéant, déontologique⁷⁶), il convient de relever immédiatement que les auteurs de la proposition n'ont pas prévu de sanction au non respect de ce formalisme. Les travaux préparatoires n'abordent pas la question. Qu'advient-il dès lors des contrats de syndic qui n'auraient pas fait l'objet d'un écrit ? Pourront-ils être annulés ? On peut en douter. Il est vrai que, même en l'absence d'un texte exprès, la nullité, alors dite virtuelle, peut être prononcée par le juge si le but de la règle violée l'exige et si pareille sanction est adaptée au milieu factuel concerné⁷⁷. À cet égard, on sait que, d'une manière générale, les objectifs que poursuit le législateur qui exige le respect de certaines

73. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 138.

74. Les auteurs de l'amendement n° 4 avaient prévu de faire état du formalisme dans le point 4 de l'art. 577-4, § 1^{er}, al. 3. En fin de compte, à la suite de l'adoption des amendements 44 et 51, ce formalisme est prévu à l'art. 577-8, § 1^{er}.

75. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 3.

76. Art. 8, al. 3 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers approuvé par A.R. du 27 septembre 2006 : « Lorsque la loi l'impose aux parties, l'agent immobilier est tenu de conclure un contrat écrit ».

77. *R.P.D.B.*, t. IX, v° Nullité, Bruxelles/Paris, Bruylant/L.G.D.J., 1938, p. 6, n° 17. Sur les principes fondamentaux du droit des nullités, voy. Cl. RENARD et E. VIEUJEAN, « Nullité, inexistance et annulabilité en droit civil », *Ann. Fac. Dr. Liège*, 1962, p. 264 ; M. VON KUEGELGEN, « Réflexions sur le régime des nullités et des inopposabilités », in *Les obligations contractuelles*, sous la dir. de P.-A. Foriers, Bruxelles, éd. du Jeune Barreau, 2000, p. 577, n° 10.

formes peuvent être multiples⁷⁸. En l'espèce, les auteurs de l'amendement ont explicitement entendu, par ce moyen, « prévenir les contestations ». Dans ces conditions, il ne paraît certainement pas acquis qu'un juge prononcerait la nullité d'un contrat de syndic, celui-ci n'eût-il pas été conclu par écrit.

22. Le contenu du contrat de mandat.

Un contrat écrit serait-il envisagé par les parties au contrat de mandat, aux fins de satisfaire au prescrit de l'article 577-8, § 1^{er}, se posera la question de son contenu. Les parties seront-elles libres de le fixer comme elles l'entendent ? Certainement pas, compte tenu, d'une part, de ce que la loi sur la copropriété, qui est impérative, fixe les missions du syndic et, d'autre part, de ce que le règlement de copropriété devra avoir fixé « *le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission* » (nouvel art. 577-4, § 1^{er}, al. 3, 4^o).

Lorsque le syndic est un agent immobilier, ce contrat sera-t-il, en outre, soumis à la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et la protection et l'information du consommateur et plus spécifiquement à la partie de celle-ci relative aux clauses abusives⁷⁹ ? Dès lors que les services immobiliers ne sont pas exclus du champ d'application de ladite loi, la réponse paraît, *a priori*, positive. Du reste, l'article 1^{er} du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers, approuvé par un arrêté royal du 27 septembre 2006, dispose que « Dans le cadre de l'exercice de la profession, les agents immobiliers (...) respectent les dispositions légales et réglementaires qui concernent cet exercice, et notamment : (...) 2^o la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur et les arrêtés pris en exécution de cette loi »⁸⁰. Encore faudra-t-il, pour que la section de la loi du 14 juillet 1991 relative aux clauses abusives trouve application, que l'association des copropriétaires puisse être qualifiée de consommateur au sens de cette législation. On rap-

78. H. JACQUEMIN, « La nullité comme sanction de l'inobservation du formalisme contractuel », in *La nullité des contrats*, sous la coord. de P. WÉRY, coll. CUP (vol. 88), Bruxelles, Larcier, 2006, p. 87, n^o 1.

79. Certains auteurs sont d'avis que les agents immobiliers exerceraient plutôt une profession libérale auquel cas, ils seraient soumis à la loi du 2 août 2002 relative à la publicité comparative, aux clauses abusives et aux contrats à distance en ce qui concerne les professions libérales. Sur cette question, prenant position en faveur de l'application de la loi de 1991, voy. P. WÉRY, « Les clauses abusives relatives à l'inexécution des obligations contractuelles dans les lois de protection des consommateurs du 14 juillet 1991 et du 2 août 2002 », *J.T.*, 2003, p. 809, n^o 29. Il reste que les syndics ne sont pas tous des agents immobiliers. Les avocats peuvent notamment exercer cette fonction. Voy. le règlement du 19 avril 2004 de l'O.B.F.G..

80. Voy. aussi l'art. 8 du Code de déontologie de l'I.P.I.

pelle qu'est un consommateur « toute personne physique ou morale qui acquiert ou utilise à des fins excluant tout caractère professionnel des produits ou des services mis sur le marché ». L'affectation, professionnelle ou non, des services sollicités par l'association des copropriétaires devra donc être prise en compte lorsqu'il s'agira de s'interroger sur le champ d'application de la L.P.C.C.⁸¹.

23. La signature du contrat de mandat.

Le contrat de mandat, écrit, devra être signé, d'une part par le syndic et d'autre part par l'association des copropriétaires. Si l'on peut sans doute imaginer que tous les copropriétaires signent l'*instrumentum* lorsqu'ils sont peu nombreux, la solution paraît plus difficilement envisageable dans les copropriétés plus importantes. Aussi, certains auteurs ont-ils suggéré que, dans pareille hypothèse, quelques copropriétaires soient désignés par l'assemblée générale pour signer le contrat en leur nom et en qualité de mandataires⁸².

24. La publicité de la désignation ou de la décision de nomination du syndic.

L'article 577-8, § 2 devrait être modifié comme suit : « Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'un (*sic*) société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le *lieu où*⁸³, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic ».

Comme le révèlent les caractères italiques utilisés dans la reproduction de la future disposition légale, la publicité qui doit être faite de la désignation ou

81. Pour une discussion similaire lorsqu'un agent immobilier conclut un contrat d'intermédiation, voy. J. STICHELBAUT, « Négociation immobilière. L'agent immobilier ou le notaire et son client : un couple sans histoire ? », in *Actualités de droit immobilier*, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 143, n^{os} 7 et s.

82. S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, p. 81 ; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht, op. cit.*, p. 688, n^o 828.

83. La virgule constitue ici une survivance de l'ancienne version (« lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés ») ; il y aurait lieu de la supprimer.

de la nomination du syndic, par ce dernier lui-même, est prête à subir deux légères retouches⁸⁴.

D'une part, l'affichage se fera dans les huit jours de la date de *prise de cours* de la mission du syndic et non plus dans les huit jours de l'acte portant sa nomination ou désignation.

D'autre part, le *lieu de consultation* du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale, qui doit être affiché à l'entrée de l'immeuble, est entendu de manière plus large que dans la version actuelle du Code civil. Actuellement, l'extrait doit indiquer « le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés ». À l'avenir, il suffira que l'extrait indique « le lieu ». Cette modification doit être mise en parallèle avec la décision de faire conserver le *registre des décisions de l'assemblée générale* au domicile ou siège social du syndic (nouvel art. 577-10, § 3)⁸⁵. On observe que, en revanche, pour ce qui concerne le *règlement d'ordre intérieur*, le texte légal ne devrait pas être modifié. En conséquence, ce règlement d'ordre intérieur devrait, à l'avenir encore, être déposé au siège de l'association (art. 577-10, § 2), ce siège étant situé dans l'immeuble ou dans l'un des immeubles du groupe d'immeubles (art. 577-5, § 1^{er}). Dans le présent contexte, il y a lieu nous semble-t-il de comprendre la notion de « siège de l'association » comme visant le siège réel (et non pas le siège élu), sous peine, nous semble-t-il, de ne pas percevoir pourquoi les termes « au siège de l'association des copropriétaires » seront supprimés dans le passage relatif à l'affichage de l'extrait⁸⁶.

25. La durée du mandat de syndic.

La durée de cinq années que pouvait atteindre le mandat du syndic a été jugée trop longue par les auteurs de la proposition de loi ; dans une « approche plus

84. La loi parle de *désignation* lorsque le nom du syndic apparaît dans le règlement de copropriété ; elle parle de *nomination* lorsque le syndic est choisi par l'assemblée générale ou par le juge (art. 577-8, § 1^{er}). Dans l'un et l'autre cas, le syndic devra accepter sa mission. S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, p. 80, n° 8.

85. Voy. *infra*, n° 50.

86. L'élection de domicile imposée par la loi devrait ne concerner que certains actes par application du principe selon lequel le domicile élu est spécial (V. D'HUART, *Le domicile*, in R.Ép. not., Bruxelles, Larcier, 2001, p. 112, n° 80 et p. 113, n° 81). Des discussions pourront donc surgir quant à la portée qu'il faut donner, en l'espèce, à la spécialisation. Les travaux préparatoires entendent viser « la correspondance et les actes » qui concernent l'association des copropriétaires (voy. amendement n° 9 de Mme VAN CAUTER et consorts, proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 6).

contemporaine et dynamique de la gestion des copropriétés »⁸⁷, ils ont suggéré de ramener cette durée à trois ans. Comme par le passé, le mandat du syndic, révocable par l'assemblée générale⁸⁸ et auquel le syndic peut renoncer par démission, y compris lorsqu'il est rémunéré⁸⁹, sera toutefois reconductible. Tant la durée du mandat que les modalités de son renouvellement et d'un éventuel renon devront être fixées dans le règlement de copropriété (art. 577-4, § 1^{er}, al. 3, 4^o).

Ces modalités devront toutefois être adoptées dans le respect des règles légales fixées à l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 3 : d'une part, le renouvellement devra être décidé de manière expresse par l'assemblée générale (se trouvera ainsi aplanie la controverse quant à la régularité d'une reconduction tacite du contrat de syndic⁹⁰) ; d'autre part, l'échéance du mandat ne pourra « faire naître à charge de l'association des copropriétaires aucune obligation à l'égard du syndic ». Cette dernière précision a été ajoutée dans le texte de la proposition de loi aux fins de tenir compte d'une observation formulée lors des travaux préparatoires par le professeur V. Sagaert⁹¹. Il ne sera dès lors plus possible de prévoir, dans le contrat de syndic, que ce dernier pourra prétendre au paiement d'une indemnité en cas de révocation du mandat⁹².

-
87. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 7.
88. L'art. 577-8, § 6, qui prévoit que « l'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic », est impératif et non supplétif comme l'est l'art. 2004 C. civ. Les clauses d'irrévocabilité doivent, dès lors, être considérées comme nulles (Th. BOSLY, « Vers un nouveau régime de la copropriété », *Rev. not. belge*, 1992, p. 514 ; O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 195, n° 51).
89. Par application de l'art. 2007 C. civ. Sur la démission du mandataire, voy. notamment P. WÉRY, *Le mandat*, *op. cit.*, p. 291.
Si l'art. 2007 C. civ. est bien une disposition supplétive, on ne perdra pas de vue l'art. 32, 9° L.P.C.C. qui prévoit qu'est abusive la clause qui autorise « le vendeur à rompre ou à modifier le contrat unilatéralement, sans dédommagement pour le consommateur, hormis le cas de force majeure ». Sur l'application de la L.P.C.C. au syndic, voy. *supra*, n° 22.
90. En faveur d'une reconduction tacite organisée statutairement ou par voie contractuelle, voy. notamment O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 199, n° 56. En défaveur du renouvellement tacite : M. KADANER et M. PLESSERS, « Le syndic de copropriété. Questions controversées », in *La pratique de la copropriété*, sous la dir. de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENNEER, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 209, n° 28.
91. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 18 ; rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 122.
92. Pareille clause avait été considérée comme valable dans les travaux préparatoires de 1994 (projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1756/1-90/91, p. 26).

B. Les missions légales du syndic

26. Le nouvel article 577-8, § 4.

L'article 577-8, § 4 fixe l'essentiel des missions légales du syndic, celles-ci étant pour partie consignées dans d'autres dispositions. Cet article devrait, à l'avenir, se trouver augmenté de plusieurs missions. S'il subsiste dans sa version en projet, ce ne sont pas moins de dix-sept missions qui y seront répertoriées, quelle que soit la teneur du règlement de copropriété⁹³. Comme l'ont fait remarquer plusieurs auteurs, les missions légalement conférées au syndic constituent un socle minimal qui peut être élargi dans les statuts de la copropriété, sans toutefois qu'il ne soit porté atteinte aux attributions de l'assemblée générale⁹⁴.

93. Cette liste aurait pu être plus longue encore si toutes les propositions avaient été suivies d'effet. Ainsi, par exemple, il avait été proposé que le syndic tienne le dossier d'intervention ultérieure dont question dans la réglementation relative aux chantiers temporaires ou mobiles. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 4.

Voy. à ce sujet, l'A.R. du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tel que modifié par l'A.R. du 22 mars 2006 :

« Art. 49bis. Dans les cas d'ouvrages ou de groupes d'ouvrages auxquels s'appliquent les principes de la copropriété forcée, les copropriétaires, en leur qualité d'éventuels futurs maîtres d'ouvrage, peuvent confier au syndic leurs tâches et obligations relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties de ces ouvrages relevant de la copropriété forcée.

La décision à ce sujet est reprise dans les statuts visés à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil, lorsque les statuts sont fixés pour la première fois après le 30 avril 2006.

Si les statuts ont été établis avant ou à cette date, la décision est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires et ultérieurement transcrite dans les statuts, à l'occasion d'une modification des statuts pour une autre raison.

Lors de l'application du premier alinéa, le dossier d'intervention ultérieure est tenu au bureau du syndic de l'association des copropriétaires, où il peut être consulté gratuitement par chaque intéressé, et l'obligation de remise du dossier entre les propriétaires successifs en cas de mutation partielle de l'ouvrage, est limitée à ses parties ayant trait aux parties privatives mutées ».

94. Ph. DE PAGE, « L'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. L'assemblée générale », *op. cit.*, p. 82 ; Y. HANNEQUART et Fr. MOÏSES, « L'administration de l'immeuble par le syndic et par l'éventuel conseil de gérance », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la dir. de J. Hansenne, Bruxelles, la Charte, 1995, p. 103 ; O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 171, n° 24 ; M. KADANER et M. PLESSERS, « La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *J.T.*, 1995, p. 402, n° 37 (l'auteur admet que le règlement de copropriété élargisse les pouvoirs du syndic à des matières qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale pour autant toutefois que la délégation ne prenne pas la forme d'un mandat conçu en termes généraux) ; P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Actes du colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, p. 287, n° 5 et p. 300, n° 14 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », *op. cit.*, pp. 125 et 126, n° 100.

Pour partie, ces nouvelles missions s'expliquent par la suspicion, plusieurs fois évoquée au cours des travaux préparatoires, que nourrirait bon nombre de copropriétaires à l'égard des syndics. On y parle de « commissions que les syndics percevraient sur les fournitures et travaux effectués dans l'immeuble »⁹⁵, de « collusion »⁹⁶, de « gestion dite abusive, principalement financière »⁹⁷ ou encore « d'une opacité de gestion »⁹⁸. L'I.P.I. a bien entendu réagi à ces propos, précisant n'avoir « pas connaissance de problèmes »⁹⁹. Quelle que soit la réalité, il est un fait que la perception d'un ressentiment à l'encontre des syndics a guidé en partie les auteurs de la réforme. C'est pour faire face à cette difficulté que des mesures telles que la multiplication des devis (§ 4, 12°) ou la remise en question régulière des contrats de fournitures (§ 4, 13°) ont été prises. Par ailleurs, la transparence a constitué l'un des fers de lance de la réforme, ses auteurs entendant notamment rendre moins opaque la gestion des copropriétés.

L'accroissement du nombre de missions engendrera-t-elle une augmentation des coûts ? Il est trop tôt pour le dire, mais la crainte, évoquée à plusieurs reprises au cours des travaux préparatoires, et notamment par les représentants de la *Confederatie van Immobiliënberoepen*¹⁰⁰, est réelle.

95. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 6.

96. *Ibidem*.

97. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Discussion générale, CRIV, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52 PLEN 109, p. 64.

98. *Ibidem*, p. 68.

99. « M. Walter Devlies se dit en outre étonné des critiques négatives que contiennent les propositions de loi à propos des syndics. L'association professionnelle des syndics veille à ce que tout se passe correctement et il n'a pas connaissance de problèmes » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 71). M. Walter Devlies a été auditionné par la Commission de la justice de la Chambre le 14 janvier 2009, en sa qualité de membre du Conseil national de l'I.P.I. et vice-président du groupe de travail copropriété de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Voy. aussi l'intervention de W. Haegens (représentant de la *Confederatie van Immobiliënberoepen*) qui rappelle que « il existe depuis 1995 un organe disciplinaire, l'Institut professionnel des agents immobiliers, qui est notamment compétent pour les plaintes disciplinaires déposées contres (*sic*) les syndics » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 74).

100. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 80.

27. Les textes légaux.

Si la plupart des missions légales du syndic sont consignées dans l'article 577-8, § 4, on en trouve quelques autres çà et là mentionnées dans d'autres dispositions de la section du Code consacrée à la copropriété forcée des immeubles bâtis : les articles 577-8, § 2, 577-9, § 1^{er}, 577-10, § 2, § 3 et § 4, 577-11, § 1^{er} et § 3, et 577-13, § 2. Si nous avons jugé utile de répertorier ci-dessous toutes les missions du syndic, de manière à en avoir une vue complète, nous concentrerons néanmoins notre propos sur les nouvelles missions ou sur les modifications apportées à la législation actuelle (à l'exclusion toutefois de celles qui seront plus spécifiquement étudiées par d'autres contributeurs, notamment les missions qui relèvent du domaine du contentieux et de celui du devoir d'information). Les nouveautés sont identifiées dans la reproduction du texte légal par des caractères italiques.

28. Article 577-8, § 2. L'affichage par extrait de la désignation ou nomination du syndic.

Le syndic a pour première mission de procéder à l'affichage par extrait de l'acte portant sa désignation ou nomination. Nous renvoyons sur ce point aux développements consacrés ci-dessus au mandat du syndic ¹⁰¹.

29. Article 577-8, § 4, 1^o. Les dates de convocation de l'assemblée générale.

Le syndic est chargé : « 1^o de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise dans l'urgence dans l'intérêt de la copropriété *ou conformément à l'article 577-6, § 2 ; (...)* ». Nous renvoyons sur ce point aux développements consacrés ci-dessus à la convocation de l'assemblée générale ¹⁰².

30. Article 577-8, § 4, 1^o (suite). Les modalités de la convocation.

Le syndic est chargé : « 1^o de convoquer l'assemblée générale (...) ; *la convocation tient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l'assemblée. Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication ;*

101. Voy. *supra*, n° 24.

102. Voy. *supra*, n° 5.

1°-1) le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qui lui sont parvenues au moins trois semaines avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire ;

1°-2) la convocation rappelle les modalités de la consultation entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, de tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour ;

1°-3) sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement n'ait prévu un délai plus long ».

La convocation doit, tout d'abord, contenir un certain nombre d'indications : les lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour (art. 577-8, § 4, 1°). Les notaires suggéraient déjà que ces éléments figurent dans les règlements de copropriété¹⁰³.

La convocation doit, ensuite, rappeler « les modalités de la consultation entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, de tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour » (577-8, § 4, 1°-2)). Ces modalités auront été fixées par le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale (577-8, § 4, 11°). On observera que l'article 577-6, § 2 (convocation de l'assemblée générale à l'initiative de copropriétaires) ne renvoie pas à l'article 577-8, § 4, 1°-2).

Par ailleurs, la convocation doit être adressée par lettre recommandée à la poste, et ce, « à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication » (art. 577-8, § 4, 1°). Dans cette mesure, les communications pourront être adressées par voie électronique¹⁰⁴. Les parlementaires ont ainsi été soucieux de favoriser le recours à un mode de convocation à la fois peu onéreux et efficace¹⁰⁵.

Enfin, la convocation doit être notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, sauf dans deux cas : d'une part, en cas d'urgence et d'autre part, lorsqu'un délai plus long a été prévu par le règlement de copropriété (577-8, § 4, 1°-3)). Les notaires suggéraient déjà habituellement d'introduire

103. P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », *op. cit.*, p. 118, n° 78.

104. En faveur de ce mode de convocation, voy. O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 174, n° 26.

105. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 26.

dans le règlement de copropriété le délai de convocation des assemblées¹⁰⁶. Dorénavant, à défaut de précision dans le règlement, le délai sera de quinze jours, le règlement pouvant augmenter ce délai.

31. Article 577-8, § 4, 2°. La rédaction des procès-verbaux et leur transmission ainsi que la consignation des décisions de l'assemblée générale dans un registre.

Le syndic est chargé : « 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, *ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale* ;

2°-1) *le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après lecture, à la fin de la séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires toujours présents à ce moment* ;

2°-2) *le procès-verbal relate les décisions adoptées, avec mention des majorités obtenues ainsi que du nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus* ».

Cette mission légale du syndic est en réalité triple : il doit *rédiger* les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale, les *transmettre* aux copropriétaires dans un certain délai et il doit *consigner les décisions* de l'assemblée.

La question de la *rédaction des procès-verbaux* a suscité des discussions lors des travaux préparatoires. Au terme de ceux-ci, trois décisions ont été prises et intégrées dans le texte en projet : (1) c'est bien une mission du syndic que de rédiger le procès-verbal des réunions ; (2) le projet de procès-verbal doit être signé par le président, le secrétaire ainsi que les copropriétaires (présents) dès la fin de la réunion ; (3) chaque décision prise doit être relatée dans le procès-verbal avec indication des majorités et des noms des opposants et abstentionnistes. Chacun de ces points mérite quelques commentaires.

Primo, si la rédaction des procès-verbaux est une tâche du syndic, il ne faut pas en déduire que le syndic doit nécessairement y procéder matériellement¹⁰⁷. Le secrétaire ou un employé du syndic peuvent y procéder.

Secundo, bien que l'idée ait été évoquée, les auteurs de la proposition de loi n'ont finalement pas entendu exiger du syndic qu'il rédige le procès-verbal

106. P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », *op. cit.*, p. 118, n° 79.

107. R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 522, n° 638.

des réunions séance tenante. Sachant toutefois que rédiger avec délai un procès-verbal de réunion peut mener à des imprécisions si ce n'est des inexactitudes, il fut proposé qu'à tout le moins un projet de procès-verbal soit établi dès la fin de la réunion et signé par les personnes présentes. Cette manière de procéder est du reste déjà celle qui est proposée par plusieurs auteurs : rédiger un projet de procès-verbal séance tenante (projet qui pourra être ultérieurement parfait par le syndic avant d'être transmis aux intéressés) et faire signer celui-ci par le plus grand nombre de personnes. De la sorte, on réduit, d'une part, les risques d'imprécision et, d'autre part, on se réserve la preuve de ce que la version définitive reflétera bien la teneur de la réunion ¹⁰⁸.

Tertio, la règle consistant à indiquer dans le procès-verbal le nom des abstentionnistes et opposants aux décisions adoptées se justifie par le fait qu'en certaines circonstances seuls ceux-ci peuvent agir judiciairement pour contester les décisions de l'assemblée ¹⁰⁹. En principe, celui qui vote en faveur d'une décision ne peut la contester en justice, sauf s'il établit que son consentement a été vicié ¹¹⁰. Celui qui a voté contre la décision finalement adoptée ou qui était défaillant sera en revanche recevable à la contester en justice ¹¹¹. Quant à

108. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », *op. cit.*, p. 273, n^{os} 41 et s. ; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELIS, « L'assemblée générale, questions pratiques », *op. cit.*, p. 220, n^o 12 et p. 264, n^o 104 ; C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, sous la dir. de D. MERCKEN, Th. MERCKEN, Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 246, n^o 56 ; E. RIQUEUR, *op. cit.*, p. 81, n^o 75 et p. 83, n^o 77.

109. Initialement, les auteurs de la proposition de loi avaient suggéré d'identifier nominativement tous les votants (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n^o 52-1334/001, p. 33). Pour ne pas alourdir les procès-verbaux, il a finalement été décidé de n'y faire figurer nominativement que les opposants et les abstentionnistes (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n^o 52-1334/004, p. 21). Voy. à ce sujet, l'intervention de V. Simolon, représentant de la Chambre syndicale des Administrateurs de biens (ABSA), proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n^o 52-1334/011, p. 80.

110. L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », in *Copropriété*, Actes du colloque organisé le 7 octobre 1994 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, p. 175 ; S. DUFRÈNE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 31, n^o 18 ; M. KADANER et M. PLESSERS, *op. cit.*, *J.T.*, 1995, p. 411, n^o 86 ; C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Actes du colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, p. 217.

l'abstentionniste, sa situation est incertaine, les auteurs évoquant tour à tour différentes solutions : pour certains, l'abstentionniste pourrait toujours agir en nullité contre les décisions de l'assemblée générale¹¹², pour d'autres, l'abstentionniste ne serait recevable que si sa voix a été comptée avec celles des opposants ou s'il a émis des réserves¹¹³. On sait qu'à l'avenir, les abstentionnistes ne devraient plus être considérés comme ayant émis une voix. Ne pouvant être rangés aux côtés des partisans de la proposition adoptée (ni des opposants), il nous paraît qu'ils devraient être considérés comme recevables à agir en nullité.

Pour ce qui concerne la *transmission des procès-verbaux*, le législateur s'engagera vraisemblablement dans la voie de la fixation d'un délai impératif endéans lequel cette transmission devra avoir lieu. Il est vrai que tout retard dans la transmission des procès-verbaux ne peut que créer des difficultés (comment contrôler, par exemple, le suivi des décisions ?) et incertitudes (dans certaines hypothèses, le délai de recours contre les décisions de l'assemblée générale est actuellement de trois mois à compter de la prise de connaissance de la décision¹¹⁴ ; il devrait à l'avenir être de trois mois à compter de l'envoi du procès-verbal de la réunion concernée). Le procès-verbal d'une réunion devrait être transmis dans les trente jours de la tenue de ladite réunion.

En ce qui concerne enfin la *consignation des décisions* de l'assemblée générale dans le registre à ce destiné, on relèvera l'heureuse modification de son lieu de conservation. Alors que le registre devait, jusqu'ici, être déposé « au siège de l'association des copropriétaires », ce qui n'était bien souvent pas le cas par manque d'endroit adapté à cette fin, il devra vraisemblablement, à l'avenir, être conservé « au domicile ou siège social du syndic » (nouvel art. 577-10, § 3).

32. Article 577-8, § 4, 3°. L'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Le syndic est chargé : « 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ». Organe exécutif, le syndic est naturellement chargé de veiller à la bonne exécution des décisions prises par l'assemblée générale, encore trouverait-il ces

111. L. DU CASTILLON, *ibidem* ; S. DUFRÈNE, *ibidem* ; C. MOSTIN, *ibidem*.

112. R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 543, n° 657.

113. M. KADANER et M. PLESSERS, *op. cit.*, *J.T.*, 1995, p. 411, n° 86.

114. Sur cette question, voy. notamment C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 215.

décisions inopportunes¹¹⁵. Sur ce point, la loi ne devrait pas connaître de modification¹¹⁶.

33. Article 577-8, § 4, 4°. L'accomplissement d'actes conservatoires et provisoires.

Le syndic est chargé : « 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ». Sur ce point également, la législation, qui concerne tant des actes matériels (remplacer une ampoule, procéder à une intervention sur la porte de garage, etc.) que juridiques (introduire une procédure en référé pour trouble de voisinage, interrompre un délai de prescription qui vient à expiration, etc.) à connotation nécessaire et urgente, ne devrait pas connaître de modification¹¹⁷.

34. Article 577-8, § 4, 5°. L'administration des fonds.

Le syndic est chargé : « 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; *ces fonds doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires* ».

La gestion comptable et financière des copropriétés a retenu l'attention des parlementaires, soucieux de désormais prévoir des dispositions spécifiques en la matière, comme c'est le cas en France. Les nouveautés devraient se concrétiser de trois manières : d'une part, et tel est l'objet de la mission ici envisagée, des lignes directrices sont fixées dans la loi en ce qui concerne l'administration des fonds, d'autre part, la tenue de la comptabilité est désormais réglementée et, enfin, le syndic doit annuellement établir un budget prévisionnel. Ces deux dernières questions font l'objet de dispositions distinctes.

Pour ce qui concerne l'administration des fonds, nécessairement placés sur des comptes, la règle de base est inchangée : il s'agit d'une mission légale du syndic dont il ne peut se décharger, mais qui ne fait pas obstacle à l'exercice

115. En revanche, s'il les considère comme étant illégales ou irrégulières, le syndic convoquera une nouvelle assemblée générale ou pourrait aller jusqu'à présenter sa démission (S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, spéc. p. 100).

116. Sur cette mission, on consultera par exemple P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », *op. cit.*, p. 304, n° 16 ; S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, spéc. pp. 99 et 100 ; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 728, n°s 898 et s.

117. Sur cette mission, on consultera par exemple M. KADANER et M. PLESSERS, « Le syndic de copropriété. Questions controversées », *op. cit.*, p. 183, n° 11 ; P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », *op. cit.*, p. 306, n° 17 ; S. SNAET, « Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars... », *op. cit.*, spéc. pp. 101 et 103 ; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 756, n°s 934 et s.

par l'assemblée générale de son souverain pouvoir de décision. Ainsi, l'assemblée générale pourrait indiquer auprès de quelle institution bancaire les comptes doivent être ouverts ¹¹⁸.

Que les comptes gérés par le syndic doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires n'entraînera en principe pas de grand changement : les syndics professionnels, soumis à des règles déontologiques, sont en effet déjà tenus à cette règle ¹¹⁹.

35. Article 577-8, § 4, 6°. La représentation des copropriétaires en justice et dans la gestion des affaires communes.

Le syndic est chargé : « 6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes ». Organe de représentation de l'association des copropriétaires, le syndic la représente tant dans le cadre de procédures judiciaires ¹²⁰ que dans celui de la gestion des affaires de la copropriété (signature des contrats d'assurance, des contrats de fourniture, des contrats conclus avec une société de nettoyage, etc.).

À moins que l'assemblée générale n'en ait décidé autrement, les engagements conclus par le syndic ne peuvent être pris pour une durée excédant la durée de son mandat (art. 588-8, § 1^{er}, dern. al.). Cette règle devrait rester inchangée. La réduction de la durée du mandat de syndic (de cinq à trois ans) pourra néanmoins entraîner des modifications quant à la durée des contrats conclus par le syndic.

On ajoutera que le syndic, organe de la copropriété chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, se présentera devant le notaire lorsque les statuts de l'association doivent être adaptés en suite d'une décision de l'assemblée ¹²¹.

118. P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », *op. cit.*, p. 308, n° 18.

119. Art. 77 du Code de déontologie de l'I.P.I. approuvé par A.R. du 27 septembre 2006. Sur les obligations déontologiques du syndic, voy. notamment M.-Ph. TORDOIR, « Les obligations déontologiques spécifiques aux agents immobiliers syndics de copropriété », *R.C.D.I.*, 2007/4, pp. 10 à 15.

120. Dans les procédures judiciaires, l'association est représentée par le syndic, agissant en qualité d'organe, soit sur décision de l'assemblée générale, soit à son initiative dans les matières qui lui sont propres (ex. pour les actes d'administration provisoire). Que le syndic soit l'organe de représentation de l'association ne doit dès lors pas faire oublier que, dans bon nombre de cas, il ne pourra agir que dûment mandaté par l'assemblée générale. Pour une synthèse récente de cette question, voy. notamment O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, spéc. pp. 155 à 158 et les références citées par cet auteur.

121. P. VAN DEN EYNDE, « Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée ? », *Rev. not. belge.*, 1996, spéc. p. 156 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », *op. cit.*, p. 93, n° 38.

36. Article 577-8, § 4, 7°. La communication du relevé des dettes.

Le syndic est chargé : « 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1^{er}, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ». En tant que telle, cette obligation du syndic devrait formellement demeurer inchangée. En revanche, l'article 577-11, § 1^{er}, applicable en cas de transmission de la propriété d'un lot, devrait être assez substantiellement revu en ce qui concerne notamment les informations que le notaire devra requérir du syndic ¹²².

37. Article 577-8, § 4, 8°. La communication de la date des assemblées générales.

Le syndic est chargé : « 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ». Heureuse initiative prise par le législateur de 1994 que celle de permettre aux occupants de l'immeuble, titulaires d'un droit réel ou personnel, non membres de l'assemblée générale, de faire valoir leurs observations. Encore fallait-il qu'ils soient informés de la tenue des assemblées générales. C'est le syndic qui est chargé de cette mission d'information qui ne devrait pas subir de modification ¹²³.

38. Article 577-8, § 4, 9°. La transmission du dossier de gestion à son successeur.

« 9° Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit transmet, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ».

Originellement, la loi de 1994 n'imposait pas au syndic sortant de communiquer à son successeur le « dossier de la gestion de l'immeuble ». Certains auteurs ont rapidement épinglé l'embarras dans lequel ce dernier pouvait dès lors se trouver ¹²⁴. L'absence de précision légale n'empêcha pas la jurispru-

122. Nous renvoyons sur cette question à la contribution de P. LECOCQ et A. SALVÉ dans le présent ouvrage (pp. 174 et s.).

123. Pour un état de la question, voy. R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, op. cit., p. 807, n^{os} 1022 et s.

dence d'ériger en obligation, pour le syndic sortant, à tout le moins en certaines hypothèses, de remettre tous documents, informations et sommes ¹²⁵.

En 2005, le législateur consigna dans la loi cette obligation de transmission des archives, en augmentant d'un neuvième point la liste des missions du syndic ¹²⁶. Cadrant sans conteste avec l'objectif d'accroissement de la transparence dans la gestion des copropriétés, cette idée n'a pas été abandonnée par les auteurs de la proposition ici commentée, même si le texte légal a fait l'objet d'une réécriture. La nouvelle mouture du texte tend, d'une part, à fixer le délai endéans lequel la transmission des informations devra avoir lieu ; d'autre part, elle autorise la remise des archives dans les mains du président de la dernière assemblée générale.

39. Article 577-8, § 4, 10°. La souscription d'une assurance responsabilité.

Le syndic est chargé : « 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ». L'obligation de souscrire une assurance responsabilité est l'une des nouvelles obligations légales pesant sur le syndic.

Pour ce qui concerne les syndics professionnels, cet ajout ne changera pas fondamentalement la donne. En effet, obligatoirement membres de l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) ¹²⁷, sous quelques réserves

124. Voy. p. ex. L. DETREMMERIE, « Le syndic de copropriété et le conseil de gérance », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, sous la dir. de D. MERCKEN, Th. MERCKEN, Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 41 (à propos de l'obligation de convocation aux assemblées générales).

125. P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », *op. cit.*, p. 312, n° 20, qui cite : J.P. Anvers (1^{er} cant.), 10 septembre 1997, *T. App.*, 1998/1, p. 37 ; J.P. Ostende (2^e cant.), 17 juillet 1998, *T. App.*, 1999/1, p. 18 ; J.P. Charleroi (2^e cant.), 6 avril 2000, *J.J.P.*, 2000, p. 343 (en l'espèce, un syndic provisoire fut désigné pour permettre une « transmission harmonieuse » des dossiers et informations).

126. Art. 2 de la loi du 15 décembre 2005 relative à la simplification administrative II (*M.B.* du 28 décembre 2005).

127. « Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier ou porter le titre professionnel d'agent immobilier, agréé I.P.I.' ou d'agent immobilier stagiaire', s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires tenus par l'Institut ou si, étant établi à l'étranger, il n'a obtenu l'autorisation d'exercer occasionnellement cette profession » (art. 2 de l'A.R. du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier).

toutefois¹²⁸, ces syndicats sont soumis à des règles déontologiques, consignées dans un Code approuvé par arrêté royal, au nombre desquelles figure celle de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile. L'arrêté royal du 27 septembre 2006 attribue force obligatoire non seulement à ce Code, mais aussi à la directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle¹²⁹. Conformément à cette directive, la police d'assurance doit répondre à des conditions minimales.

Le changement devrait être plus sensible pour les syndicats non professionnels. Eux aussi sont désormais soumis à l'obligation de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité. S'ils exercent leur mandat à titre gratuit, l'assurance sera souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

40. Article 577-8, § 4, 11°. L'exécution de l'accès à l'information.

Le syndic est chargé : « 11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le truchement d'un site Internet ».

Cet article consacre un droit général d'accès aux documents de la copropriété dans le chef des copropriétaires¹³⁰. Cette généralisation de l'accès à l'information, le cas échéant par des canaux informatisés, répond au souci de transparence affiché par les auteurs de la proposition de loi. Les syndicats ne pourront refuser aux copropriétaires de consulter les documents relatifs à la copropriété (par exemple des pièces justificatives de charges).

41. Article 577-8, § 4, 12°. L'obtention d'une pluralité de devis.

Le syndic est chargé : « 12° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ».

On l'a déjà relevé : à plusieurs reprises dans les travaux préparatoires il est fait état de suspicion à l'égard des syndicats, qui pratiqueraient le copinage ; on a évoqué des devis surfaits et des commissions occultes¹³¹. Pour contrer de

128. Voy. à ce sujet le Règlement de l'O.B.F.G. du 19 avril 2004 relatif à l'avocat syndic d'une association de copropriétaires, *M.B.* du 12 mai 2004.

129. A.R. du 27 septembre 2006 portant approbation du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

130. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/006, p. 5.

131. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 74 (intervention d'une copropriétaire).

telles pratiques, ou le sentiment que de telles pratiques existent, il a été décidé, dans la veine de ce que proposaient déjà certains auteurs¹³², que, pour les travaux d'une certaine importance – il ne fallait pas verser dans l'adoption de mesures paralysantes –, le syndic devrait proposer à l'assemblée générale plusieurs devis de sorte que les copropriétaires puissent poser un choix éclairé. C'est l'assemblée qui sera tenue de fixer le seuil à partir duquel une pluralité de devis sera requise¹³³.

Si initialement il avait été prévu que le syndic devrait fournir trois devis¹³⁴, à la suite du dépôt d'un amendement, il sera finalement question dans la version définitive du texte adopté par la commission de la Justice de la Chambre d'une pluralité de devis, « ce qui implique qu'il y en ait au moins deux »¹³⁵.

42. Article 577-8, § 4, 13°. La remise en question des contrats de fournitures habituelles.

Le syndic est chargé : « 13° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ». Dans le même ordre d'idées que celles qui ont conduit à l'adoption de la mesure précédente, on relève cette volonté, par l'adoption de cette nouvelle mission, de régulièrement permettre la mise en cause des contrats de fournitures. Éclairés par le rapport d'évaluation, les copropriétaires souhaiteront peut-être changer de fournisseur ou négocier de nouvelles conditions de fournitures, dans le but, disent les travaux préparatoires, « d'éviter l'enlisement de relations de fournitures non satisfaisantes »¹³⁶.

43. Article 577-8, § 4, 14°. Les conventions entre le syndic ou ses proches ou les entreprises qui lui sont liées et l'assemblée.

Le syndic est chargé : « 14° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association

132. R. TIMMERMANS, *Handboek Apartementsrecht*, op. cit., p. 738, n° 914 et les références citées.

133. Voy. *supra*, n° 18.

134. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 34.

135. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 22.

136. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 20.

des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ».

Troisième mesure préventive – inspirée du droit français – prise pour améliorer les relations entre syndics et copropriétaires, « éviter des collusions »¹³⁷ et sauvegarder l'intérêt de la copropriété en cas de potentiel conflit d'intérêts, certaines conventions, mieux précisées dans le texte légal reproduit, ne pourront être signées par le syndic que moyennant une autorisation préalable de l'assemblée générale. La nouveauté n'est pas absolue : le droit commun du mandat – notamment l'interdiction pour le mandataire de se porter contrepartie – et le Code de déontologie de l'I.P.I. (art. 76) peuvent déjà être d'un certain secours.

44. Article 577-8, § 4, 15°. La tenue de la liste des copropriétaires.

Le syndic est chargé : « 15° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales et de transmettre aux copropriétaires, à première demande, les noms, adresses, quotités et références de lot des autres copropriétaires ».

Cette nouvelle obligation du syndic est bien double : il doit non seulement dresser et actualiser la liste des copropriétaires, mais il doit aussi la communiquer à ceux d'entre ces derniers qui en feraient la demande. Les travaux préparatoires envisagent l'hypothèse dans laquelle des copropriétaires souhaiteraient se concerter. On peut ajouter, comme on l'a vu ci-dessus, que lorsque le syndic ne convoque pas l'assemblée générale malgré qu'il y ait été invité par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins vingt pourcents des quotes-parts dans les parties communes, l'un des signataires de la demande de convocation peut y procéder lui-même¹³⁸ ; il devra, à cet effet, disposer de la liste précise des personnes en droit de participer aux assemblées, qu'il pourra donc requérir du syndic.

Pour que la liste des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées puisse être tenue à jour, il est indispensable que le syndic

137. *Ibidem*.

138. Voy. *supra*, n° 5.

dispose des informations *ad hoc*. C'est pourquoi les copropriétaires sont tenus de l'informer, d'une part, de leur changement d'adresse ainsi que de tout changement qui surviendrait dans le statut réel des parties privatives (art. 577-10, § 1^{er}/1, al. 1) et, d'autre part, de toute concession de droit personnel sur leur lot privatif (art. 577-10, § 4, al. 7).

L'obligation d'informer le syndic reposant sur les épaules des copropriétaires, il ne pourra lui être fait grief de ne pas être au courant des modifications intervenues quant au statut réel des appartements ou quant au domicile des copropriétaires si ces modifications ne lui ont pas été communiquées. Aussi, le législateur est-il en passe de prévoir que « les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières » (art. 577-10, § 1^{er}/1, al. 2).

Les notaires, eux aussi, se voient confier la mission d'informer le syndic des changements intervenus en cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif (art. 577-11, § 2). Ils doivent informer le syndic de l'identité et de l'adresse des nouveaux copropriétaires ainsi que de la nouvelle adresse du cédant.

45. Article 577-8, § 4, 16°. La tenue des comptes.

Le syndic est chargé : « 16° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de vingt lots l'exclusion des garages et parkings (sic) est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires ».

Le principe retenu est que la comptabilité des copropriétés devra être établie selon un plan comptable minimum normalisé qui devra être établi par le Roi, de manière adaptée aux copropriétés.

Afin de ne pas trop complexifier la vie des petites copropriétés, parfois gérées par un copropriétaire, le législateur devrait autoriser que dans celles-ci, la tenue d'une comptabilité soit simplifiée. La notion de « petite copropriété » est fonction du nombre de lots : en dessous de vingt lots, « à l'exclusion des garages et des parkings », la copropriété est une petite copropriété. Ce n'est donc pas le fait que le syndic soit ou non un professionnel

qui engendre l'obligation de tenir une comptabilité en partie double, mais l'importance de la copropriété ¹³⁹.

On l'aura constaté : la formulation actuelle du projet de loi est à la fois incomplète, inexacte et imprécise. Incomplète tout d'abord compte tenu de l'oblitération, sans doute involontaire, de la préposition « à » avant les mots « l'exclusion des garages et parkings » (« à l'exclusion des garages et parkings »). Inexacte ensuite car les auteurs de la proposition ont voulu viser les copropriétés de *moins de vingt lots* et non pas de vingt lots (« elke mede-eigendom die ... minder dan twintig kavels omvat »). Imprécise enfin car ce sont en réalité les lots constitués uniquement de garages et parkings qui, de la volonté des parlementaires, ne devront pas être pris en considération pour déterminer ce qu'est une grande ou une petite copropriété.

46. Article 577-8, § 4, 17°. La préparation du budget.

Le syndic est chargé : « 17° 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 ».

Établir un budget, c'est anticiper et donc permettre à ceux qui, *in fine*, supporteront la dépense d'y faire face le plus aisément possible ¹⁴⁰. Voté annuellement, le budget sera désormais obligatoirement préparé par le syndic.

139. Voy. la position de l'I.P.I. au cours des travaux préparatoires : « Toutes les responsabilités doivent être identiques, quelle que soit la nature du syndic. L'obligation de tenir une comptabilité en partie double et d'utiliser un plan comptable minimum normalisé est certainement une bonne chose. Mais prévoir qu'un syndic non professionnel peut tenir une comptabilité simplifiée est inacceptable. Car ce dernier peut aussi bien administrer une copropriété de plusieurs centaines d'appartements avec des risques financiers importants. Le fait de travailler ou non avec une comptabilité simplifiée devrait plutôt être lié à l'importance de l'A.C.P. et/ou de l'importance des flux financiers qu'elle génère » (proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 70). Voy. aussi en défaveur d'une distinction qui serait fondée sur le caractère professionnel de l'activité du syndic, la position de O. JAUNIAUX (*ibidem*, p. 128).

140. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, p. 23.

47. Article 577-9, § 1^{er}, alinéa 3. L'introduction de voies de recours.

« Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires »¹⁴¹.

48. Article 577-9, § 1^{er}, alinéa 4. L'information relative à l'introduction d'actions par un copropriétaire.

« Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires »¹⁴².

49. Article 577-10, § 2. Le dépôt et la mise à jour du règlement d'ordre intérieur.

« Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic, ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale »¹⁴³.

50. Article 577-10, § 3. La conservation du registre des décisions de l'assemblée générale.

« Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au domicile ou siège social du syndic ». Pour ce qui concerne la conservation des décisions de l'assemblée générale, il a été décidé de mettre le texte légal en conformité avec la pratique majoritaire qui est d'y procéder au domicile ou au siège social du syndic.

51. Article 577-10, § 4. La communication du règlement d'ordre intérieur ou des décisions de l'assemblée générale.

On rappelle ici, par souci de parfaire le tableau des tâches incombant au syndic, que si celui qui concède un droit personnel ou fait naître un droit réel n'informe pas le bénéficiaire de la concession de l'existence du règlement

141. Nous renvoyons sur cette question à la contribution de Corinne MOSTIN, dans le présent ouvrage.

142. Sur cette obligation, inchangée, voy. L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, pp. 157 et s. ; S. DUFRÈNE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 62, n^{os} 29 et s. ; C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 276, n^{os} 127 et s. ; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 594, n^o 704.

143. Sur cette obligation, inchangée, voy. R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, *op. cit.*, p. 234, n^{os} 299 et s.

d'ordre intérieur et du registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale, c'est le syndic qui devra prendre l'initiative de la communication de ces informations¹⁴⁴. En toutes hypothèses, c'est à lui qu'incombe cette mission pour ce qui concerne les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel. Ce n'est que si ces communications ont été faites que le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale seront opposables aux titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble¹⁴⁵.

52. Article 577-11, § 1^{er} et 3. La communication d'informations en cas de transmission d'un lot.

La transmission de la propriété d'un lot (ou la perspective de la transmission d'un lot) engendre dans le chef du syndic l'obligation de fournir quantité d'informations au notaire instrumentant. Cette obligation devrait se voir renforcée à l'avenir¹⁴⁶.

53. Article 577-13, § 2. La liquidation de l'association.

Pour présenter de façon complète les missions du syndic, sans doute faut-il encore ajouter, pour conclure, qu'en cas de liquidation de l'association des copropriétaires, et à défaut de liquidateur désigné par l'assemblée des copropriétaires, c'est le syndic qui est chargé de liquider l'association. L'article 577-13, § 2 ne devrait pas subir de modification¹⁴⁷.

144. Sur la nouvelle formulation de cette disposition, voy. *supra*, n° 16.

145. Sur cette question, voy. notamment N. VERHEYDEN-JEANMART et O. JAUNIAUX, « Opposabilité et/ou force obligatoire des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Actes du colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, spéc. pp. 171 et 172.

146. Nous renvoyons sur cette question à la contribution de Pascale LECOCQ et A. SALVÉ, dans le présent ouvrage (pp. 174 et s.).

147. Sur cette question, voy. Chr. ENGELS, « Dissolution et liquidation », in *Copropriété*, Actes du colloque organisé le 7 octobre 1994 par le Centre de recherches juridiques (U.C.L.) sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, pp. 101 à 113.

SECTION 3

Le conseil de copropriété

2

A. Le texte en projet

54. Le nouvel article 577-8/1.

« Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles de au moins de (sic) vingt lots à l'exclusion des garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

B. Du conseil de gérance au conseil de copropriété

55. Le changement d'appellation.

Partant de l'idée que beaucoup de copropriétaires se plaindraient de leur conseil de gérance et évoquant de possibles complicités entre syndics et conseils, les auteurs de la proposition de loi ont entendu redéfinir le rôle de ces derniers leur ôtant toute leur mission de gestion ; le conseil sera désormais uniquement investi d'une mission de contrôle du syndic¹⁴⁸. Une manière de concrétiser ce changement fut de modifier le nom de cet « organe-relais »¹⁴⁹ : les auteurs de la proposition suggérèrent, dans un premier temps, de le baptiser « conseil de surveillance ». Au fil des discussions, il est toutefois apparu que ledit conseil ne se départirait sans doute pas, à côté de son rôle de contrôleur, de son rôle de conseil du syndic. Dès lors, on se dit que la dénomination suggérée n'était pas idoine. Choissant une dénomination plus neutre, les auteurs des amendements n^{os} 13, 21, 27, 34, 57 et 59 proposèrent

148. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, pp. 5 et 8.

149. Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1756/1-90/91, p. 26.

« conseil de copropriété ¹⁵⁰ ». C'est cette appellation qui est retenue dans le texte final de la proposition.

56. Les missions du conseil de copropriété.

L'idée du changement d'appellation est heureuse (au contraire peut-être du résultat obtenu), compte tenu de ce qu'effectivement, le conseil peut être investi, au-delà de sa mission de base qui est de « veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions », et sous certaines conditions, de « toute autre mission ou délégation ».

Des missions du syndic pouvant être déléguées sont toutefois réservées celles relatives à la comptabilité de la copropriété, si un vérificateur aux comptes devait avoir été désigné ; ceci explique que l'article 577-8/1 indique qu'il ne peut être porté préjudice à l'article 577-8/2.

Quant aux « autres missions », elles ne seront confiées au conseil de copropriété que dans le respect de trois conditions : (1) l'attribution ne se fera que sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix ; (2) les missions attribuées devront être expressément déterminées ; (3) l'attribution ne vaudra que pour une année. On pourrait ajouter que les mandats particuliers ne pourront jamais porter préjudice aux compétences impérativement reconnues à l'assemblée générale ou au syndic ¹⁵¹.

Le conseil de copropriété devra établir semestriellement un rapport détaillé sur l'état de ses missions.

C. De la nécessité de créer un conseil de copropriété

57. Les copropriétés de vingt lots au moins.

La création d'un conseil de copropriété – décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix ¹⁵² – n'a été envisagée que pour les

150. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/004, pp. 9, 15, 19 et 24 ; n° 52-1334/006, pp. 6 et 8 (selon les auteurs des amendements n°s 57 et 59, l'appellation « conseil de copropriété » exprimerait bien l'idée que le conseil représente les copropriétaires, dans les immeubles d'une certaine taille).

151. G. DE PALMENAER et H. DE LOOSE, « De organen van de vereniging der mede-eigenaars, hun bevoegdheden en aansprakelijkheden », in *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Bruges, die Keure, 1996, spéc. p. 39 ; Y. HANNEQUART et Fr. MOÏSES, « L'administration de l'immeuble par le syndic et par l'éventuel conseil de gérance », *op. cit.*, p. 156 ; O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, p. 202, n° 60 ; P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », *op. cit.*, p. 321, n° 28.

152. *Voy. supra*, n° 17.

immeubles ou groupes d'immeubles d'une certaine importance. Restait à définir celle-ci. Les auteurs de la proposition furent d'avis que la création d'un conseil de copropriété devait rester facultative pour les copropriétés de moins de vingt lots (la version française devrait être améliorée : « d'au moins vingt lots » et non pas « de au moins de vingt lots »)¹⁵³. À la suite des travaux menés en commission, cette limite de vingt lots s'est toutefois trouvée encadrée : pour la définir, il ne sera pas tenu compte des garages et parkings. « Vingt lots à l'exclusion des garages et parkings », dit le texte en projet. La formule est elliptique. On aurait préféré celle utilisée par les auteurs de l'amendement ayant conduit à l'introduction de cette précision : à l'exclusion des « lots constitués uniquement de garages ou de parkings »¹⁵⁴.

153. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, pp. 25 et 35.

154. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/006, p. 3.

3

Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot

Pascale LECOCQ
professeur ordinaire à l'U.Lg.
maître de conférences à l'U.L.B.
et

Arianne SALVÉ
assistante à l'U.Lg.
avocate au barreau de Liège

SOMMAIRE

SECTION 1	
La transparence dans le fonctionnement et les documents de la copropriété	159
SECTION 2	
La transparence dans la transmission d'un lot	174

1. Dans le titre même de la proposition n° 1334, puis du projet de loi intitulé actuellement « projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion », apparaît le mot « transparence » ; tel a, en effet, toujours été un des objectifs essentiels des auteurs de la proposition. Ayant suscité controverses multiples et difficultés d'application pratique, la loi du 30 juin 1994 se devait d'être modifiée et, dans les développements précédant ladite proposition, le premier axe de la réforme invoqué est, précisément, d'assurer une meilleure démocratie et une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés¹.

Nombreuses sont les manifestations de cette fin première, touchant à des questions diverses. La présente contribution se propose de faire le relevé des plus importantes d'entre elles en adoptant la division suivante. Nous procéderons, d'une part, à l'examen de cette volonté d'accroître la transparence dans le fonctionnement même de la copropriété, tant au niveau interne que vis-à-vis des tiers, et, partant, à l'analyse des divers documents, de leur forme, de leur diffusion aussi, établis dans cette perspective. Soulignons toutefois que certaines de ces manifestations ne seront qu'épinglées dans la présente contribution parce qu'expliquées en détail dans d'autres². Nous étudierons, d'autre part, toujours cet objectif de transparence mais dans une hypothèse particulière, éminemment fréquente : celle de la transmission d'un lot.

-
1. Voy. Proposition de loi du 7 juillet 2008, visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 7.
 2. Voy., not., les obligations en projet à charge du syndic « sortant » (voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 38) ; les conséquences de la réforme sur le point de départ de l'action en annulation introduite par un copropriétaire à l'encontre d'une décision de l'assemblée générale (voy. C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement nos 33 à 35) ; le fonctionnement et les missions des nouveaux organes de la copropriété (voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement nos 54 à 57).

SECTION 1

La transparence dans le fonctionnement et les documents de la copropriété

3

2. Divers documents jalonnent la vie d'une copropriété – que nous appellerons pour faire bref – par appartements, qu'il s'agisse des documents initiaux, tels les statuts ou encore, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur, ou de documents ultérieurs, tel le registre des décisions de l'assemblée générale. Certains sont officiellement prévus par la loi actuelle, d'autres sont l'œuvre de la pratique, créative et efficace, certes, mais parfois disparate. Le projet de réforme entend améliorer, à certains égards, le contenu ou la publicité donnée aux documents déjà obligatoires et imposer de nouveaux écrits, en en uniformisant la teneur. Souvent d'ailleurs, l'imposition d'un nouvel écrit est l'aboutissement d'une amélioration projetée au niveau du fonctionnement, raison pour laquelle nous avons joint les deux thèmes : transparence dans le fonctionnement et transparence dans les documents de la copropriété.

3. Sur la question de la publicité d'abord, rappelons que les statuts, leurs modifications, ainsi que l'acte de clôture de la liquidation de l'association doivent revêtir la forme authentique et être transcrits à la conservation des hypothèques³.

Quant à la réforme, notons qu'un amendement n° 95⁴, déposé *in extremis*, modifie l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil en y insérant un nouvel alinéa 2, amendement rédigé comme suit : « Tous les actes relatifs aux parties communes, à l'exception du règlement d'ordre intérieur, doivent être transcrits à la conservation des hypothèques compétente, exclusivement au nom de l'association des copropriétaires ». Cet amendement est justifié de la sorte : « Actuellement la publicité hypothécaire des actes relatifs aux parties communes a lieu au nom de chaque copropriétaire. Cette formalité implique des frais importants car l'identité de chaque copropriétaire doit figurer dans chaque acte modifiant l'acte de base, dans la vente des parties communes, etc. Il apparaît plus simple et moins coûteux de réaliser la publicité hypothécaire au nom de l'association des copropriétaires. En outre, cela rend la "traçabilité" des actes plus facile, puisqu'elle peut se faire au nom de l'association des

3. En vertu des articles 577-5, § 1^{er}, 2^o, et 577-13, § 4, du Code civil et de l'article 1^{er}, al. 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

4. Voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, n° 95, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 23 juin 2009, n° 1334/008, p. 1.

copropriétaires et ne nécessite plus que l'on connaisse l'identité d'un copropriétaire au moins ».

Cet amendement fut adopté en séance plénière de la Chambre et est, en conséquence, repris dans le projet de loi soumis au Sénat le 16 juillet dernier, moyennant de légères corrections de forme⁵. Cet amendement fut accueilli de manière très mitigée par la commission chargée de la réforme de la copropriété. L'on peut en effet lire dans le rapport de ladite commission que le cabinet du ministre préférerait le système actuel, car « l'association des copropriétaires n'est pas propriétaire des parties communes. La transcription ne peut donc pas se faire en leur (N.D.L.R. lire "son") nom. Une transcription au nom de chaque copropriétaire n'entraîne d'ailleurs pas une telle charge de travail supplémentaire car il s'agit toujours des mêmes données qui peuvent être retranscrites par un simple "copier-coller" »⁶.

Quoi qu'il en soit, que signifie exactement cet amendement ? On le sait, la problématique de la détermination de la ou des personnes au nom desquelles transcrire les statuts est délicate⁷ : l'association des copropriétaires a la personnalité juridique et, notamment, le pouvoir de modifier les statuts, le pouvoir de disposer aussi des parties communes, mais ce sont les copropriétaires qui sont propriétaires ensemble des parties communes. Or, notre système de publicité est un système personnel. Résultat : en pratique, les statuts sont transcrits au nom des parties à l'acte de base, mais aussi au nom de l'association des copropriétaires⁸, le répertoire contenant désormais trois listes : celle des personnes physiques, celle des personnes morales et celle des associations de copropriétaires. Quant aux actes modificatifs des statuts, la question est encore plus compliquée puisqu'il faudrait, semble-t-il, distinguer selon que l'acte modificatif emporte modification des quotes-parts de droits, voire révèle, plus généralement, une cession ou

-
5. Voy. la version définitive reprise à l'art. 4, B), du projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 16 juillet 2009, n° 1334/013, p. 4, les termes « Tous les actes » étant remplacés par « les actes », « au nom de », par « sous le nom de » – et ce, conformément à l'art. 139 de la loi hypothécaire – et « à la conservation des hypothèques compétente », par « à la conservation des hypothèques conformément à l'art. 1^{er}, al. 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 ».
 6. Rapport fait à la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 13 juillet 2009, n° 1334/011, p. 8.
 7. Voy. C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », in *La mise en vente d'un immeuble, Hommage au Professeur N. VERHEYDEN-JEANMART*, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 177 à 190, spécialement p. 189.
 8. Voy. C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, pp. 177 à 190, spécialement p. 190, *in fine*.

une constitution de droits réels immobiliers, ou non, l'acte devant, à tout le moins, dans le premier cas, être transcrit au nom des copropriétaires actuels concernés⁹, les avis divergeant quant à la pertinence d'une publicité aussi au nom des copropriétaires originaires à l'acte de base et au nom de l'association des copropriétaires, fût-ce par le renvoi d'une mention électronique¹⁰. Enfin, reste encore à procéder, le cas échéant, à la réalisation de la publicité de l'acte de mutation immobilière relatif aux parties communes lui-même, tel l'acte de vente d'une partie commune, opération tout autant incertaine et controversée¹¹.

L'amendement semble donc vouloir limiter la publicité au seul nom de l'association des copropriétaires, dans un souci manifeste de simplification ; nous disons « semble », car sont visés par le projet « les actes relatifs aux parties communes », termes au contenu non défini par ailleurs, la justification donnée dans les travaux préparatoires visant toutefois, sans être exhaustive, tant les actes modificatifs des statuts que les actes de disposition de parties communes. La réforme est donc sur ce point capitale par rapport au principe même de notre publicité immobilière et mériterait quelques précisions quant à son champ d'application.

4. Le contenu de l'acte de base et celui du règlement de copropriété sont définis respectivement aux alinéas 2 et 3 de l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil. Examinons les principales réformes du contenu statutaire destinées à accroître la transparence.

Rappelons d'abord, fondamentalement, la possibilité de prévoir dans l'acte de base la création de sous-indivisions¹². Le projet d'article 577-4/1 stipule en effet que « si (...) l'acte de base prévoit la création d'une sous-indivision », les statuts peuvent, pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés, laquelle sera dotée de la personnalité juridique, et en déterminer les règles de fonctionnement¹³.

-
9. Voy. C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, pp. 177 à 190, spécialement p. 189 ; L. ROUSSEAU et P. VAN DEN EYNDE, « La rédaction et l'adaptation des statuts : commentaires des formules », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, éd. U.C.L., Faculté de droit, 2001, p. 130.
 10. Voy. C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, pp. 189 et 190 ; *contra* : L. ROUSSEAU et P. VAN DEN EYNDE, « La rédaction et l'adaptation des statuts : commentaires des formules », *op. cit.*, p. 130, ces auteurs excluant toute transcription autre que celle réalisée au nom des copropriétaires concernés.
 11. Voy. C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, pp. 177 à 190, spécialement p. 190.
 12. Voy. art. 2, B), du projet de loi insérant un nouvel alinéa à l'art. 577-3 du Code civil.
 13. Voy. *supra*, P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires », dans le présent ouvrage, spécialement nos 6 à 11.

Pour le reste, et concernant toujours l'acte de base, la réforme prévoit de nouvelles prescriptions relatives à la fixation des quotes-parts de droits dans les parties communes. La réforme ajoute, en effet, sur ce point que les quotes-parts seront fixées en tenant compte de la valeur respective des parties privatives « calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la consistance objective et de la situation » de chacune desdites parties, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique, ce rapport étant en outre repris dans l'acte de base ¹⁴.

Les dispositions en projet complètent également le contenu du règlement de copropriété, toujours en vue de garantir une meilleure transparence.

Notons, premièrement, que le projet d'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil ¹⁵ prévoit que l'assemblée générale doit se réunir au moins une fois l'an, à une date dite « statutaire » qui doit être fixée dans le règlement de copropriété. Si ce jour coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée est reportée au prochain jour ouvrable ou à une date fixée par l'assemblée générale. Plusieurs problèmes sont susceptibles de se poser à la suite de l'entrée en vigueur de cette nouvelle disposition. Ainsi, l'on peut d'abord relever la difficulté de détecter en temps utile cette coïncidence, afin que l'assemblée générale statue sur la question. L'on peut aussi légitimement se demander comment résoudre le problème né du fait qu'aucun jour n'a été fixé dans le règlement de copropriété ainsi que l'impose la loi, pourtant impérative. La remarque vaut, nous l'avons dit ¹⁶, de façon générale dès lors qu'il s'agit de constater la carence d'une mention obligatoire qui ne peut être remplacée par aucune disposition légale correspondante. Dans un tel cas de figure, l'on ignore quelles sanctions pourront être appliquées. En outre, même dans l'hypothèse où le règlement de copropriété a fixé une date statutaire, il est possible ¹⁷ que l'assemblée générale de deux copropriétés différentes, gérées par le même syndic, soit fixée le même jour. On conseillera, en toutes hypothèses, de ne fixer statutairement que la date sans fixer l'heure ; nous estimons qu'il serait même préférable que la loi impose de fixer non pas une date statutaire mais une période statutaire, d'une semaine par exemple, ce qui assurerait une certaine

14. Voy. art. 4, C), du projet de loi, modifiant le §1^{er}, al. 2, de l'art. 577-4 du Code civil. Voy., en outre, les implications de cette nouvelle obligation sur le plan contentieux : C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement n° 47.

15. Voy. art. 8 du projet de loi du 16 juillet 2009.

16. Voy. *supra*, P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires », dans le présent ouvrage, spécialement n° 4.

17. Et même fréquent, aux dires des syndics.

transparence et une prévisibilité, dépourvues des contraintes liées à la mention d'un jour fixe dans les statuts.

Toujours à propos du règlement de copropriété, on rappellera que la loi de 1994 a expressément consacré la possibilité de définir les quotes-parts de charges, non seulement en fonction de la valeur de la partie privative, mais également de l'utilité de telle ou telle partie commune pour les copropriétaires, voire d'une combinaison des deux critères¹⁸. Le projet de réforme conserve cette alternative dans le choix des critères, en ajoutant simplement qu'ils doivent désormais être dûment « motivés » dans le règlement de copropriété¹⁹. Ajoutons enfin, à propos du syndic cette fois²⁰, que si la loi actuelle prévoit que le règlement de copropriété doit contenir le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat (art. 577-4, § 1^{er}, 4^o du Code civil), le projet de loi du 16 juillet 2009²¹ ajoute, sur ce point, que le règlement de copropriété doit encore énoncer les modalités de renouvellement du mandat du syndic, de son « renon éventuel » ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission²².

5. Outre les statuts, il peut exister un règlement d'ordre intérieur, ainsi que le précise l'article 577-4, § 2, du Code civil ; l'article 577-8, § 4, 2^o, du Code civil impose surtout au syndic de consigner les décisions de l'assemblée générale

-
18. Notons, relativement à cette dernière problématique, l'intéressante position développée par le juge de paix de Jette (7 novembre 2005, *T. App.*, 2006/3, p. 22) alors que les faits suivants lui étaient soumis : lors du changement de l'ascenseur d'un immeuble soumis à la loi du 30 juin 1994, des copropriétaires qui n'utilisent pas l'ascenseur introduisent une action en rectification de la répartition des charges en vue d'être dispensés de participer au coût de remplacement de l'ascenseur. Le juge de paix décide, à bon droit selon nous, que l'action des copropriétaires mécontents basée sur l'art. 577-9, § 6 du Code civil est infondée, dans la mesure où cette disposition prévoit comme condition pour la « rectification » du mode de répartition des charges que des « modifications » soient apportées à l'immeuble, *quod non* en l'espèce ; le remplacement de l'ascenseur existant ne constitue pas une « modification » de l'immeuble. Le juge de paix ajoute, en outre, de manière pertinente, que « de fait, ce qui gêne fondamentalement les demanderesse, c'est qu'elles doivent participer aux frais de l'immeuble sur base d'un critère de valeur respective des appartements et non sur base d'un critère d'utilité pour chacun des appartements des services de la copropriété. Cependant, il s'agit là d'un choix délibéré qui a été fait au moment de la rédaction de l'acte de base qu'il n'appartient pas au magistrat de remettre en question. ».
19. Voy. art. 4, D), du projet de loi du 16 juillet 2009, modifiant le § 1^{er}, al. 3, 2^o, de l'art. 577-4 du Code civil.
20. Voy. les développements consacrés au mandat du syndic par I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, n^{os} 21 à 25.
21. Voy. art. 4, E), du projet de loi.
22. Voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n^o 38.

dans un registre, qui constitue un écrit essentiel à la vie et à l'histoire de la copropriété. À ce propos, notons que les décisions de l'assemblée générale ne se trouveront plus au siège de l'association des copropriétaires²³, mais au domicile ou au siège social du syndic, alors que le règlement d'ordre intérieur, tenu à jour par le syndic, demeure, lui, au siège social de l'association. Cette discordance n'est pas de nature à renforcer l'accessibilité des documents de la copropriété. Ajoutons, dans le même ordre d'idée, que le second paragraphe de l'article 577-8 du Code civil est modifié comme suit par le projet de réforme : « Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic ».

Par ailleurs, précisons ici que l'article 6, A), du projet de loi du 16 juillet 2009 prévoit que l'association élit domicile au domicile ou au siège social du syndic. Cette disposition facilite la réception par l'organe légalement compétent pour ce faire des recommandés, notifications et citations adressés à l'association des copropriétaires²⁴.

6. Envisageons à présent les dispositions en projet visant à garantir une meilleure transparence dans le fonctionnement de l'assemblée générale²⁵.

Premièrement, concernant la « liste des copropriétaires », le notaire instrumentant a, dans la réforme, l'obligation – déjà énoncée, en germe à tout le moins, dans la proposition n° 1334 – d'informer le syndic, dans les hypothèses de transmission, division ou démembrement du droit de propriété sur un lot privatif²⁶, de l'identité et de l'adresse du nouveau copropriétaire et de la nou-

23. Voy. art. 14, B), du projet de loi modifiant l'art. 577-10, § 3, du Code civil.

24. Voy. not., concernant la simplification sur le plan judiciaire, C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement nos 48 à 50.

25. Voy., sur ce point, le texte publié dans le présent ouvrage sous la plume d'I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », n°s 2 à 19.

26. Voy. les remarques formulées par P. LECOCQ sur le choix fait par le législateur relativement à ces termes, *infra*, n° 15.

velle adresse « de la partie qui cède son titre de propriété »²⁷. Il est également prévu, depuis le début, que chaque membre de l'assemblée générale sera tenu d'informer lui-même le syndic de son changement d'adresse, les amendements n^{os} 38 et 68 ajoutant qu'il devra, de même, informer le syndic de tout changement intervenant dans le statut de droit réel de sa partie privative et de tout droit personnel qu'il aurait concédé à des tiers sur sa partie privative²⁸.

Précisons, à ce stade, que, sous l'empire de la loi actuelle, en cas de démembrement de la propriété d'un lot ou d'indivision ordinaire portant sur un lot, le droit de participer à l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit²⁹. Le projet de loi du 16 juillet 2009 apporte d'ailleurs quelques nouveautés sur ce dernier point. Il précise d'abord que les intéressés informent le syndic par écrit de qui sera leur mandataire³⁰ ; ensuite, que si l'un des intéressés cotitulaires du droit de participer à l'assemblée se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres en désignent valablement un³¹. Il édicte enfin la présomption suivante – intéressante, certes, mais qu'il conviendrait de reformuler – : « si un seul *mandataire* (c'est nous qui soulignons) d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation »³².

Dans un second temps, soulignons que le législateur de 2009 a entendu garantir une plus grande transparence dans la rédaction de l'ordre du jour et dans la convocation de l'assemblée générale³³. Concernant la rédaction de l'ordre du jour, pointons que la réforme décide que le syndic inscrit à l'ordre du jour les « points » (au sens du projet d'article 577-6, §1^{er}/1) qui lui ont été notifiés par les copropriétaires et le conseil de copropriété³⁴, de même qu'elle précise que la

-
27. Obligation insérée par l'art. 15 du projet de réforme, disposition analysée ci-dessous, *infra*, n^{os} 14 et 15.
28. Voy. art. 14, A) et E) du projet de loi du 16 juillet 2009.
29. Voy. art. 577-6, § 1, al. 2, du Code civil. Le Professeur J. Hansenne ajoutait sur ce point que « la suspension ne doit pas être décidée par l'assemblée générale ; elle doit tout au plus être constatée, jusqu'à ce qu'un mandataire unique ait été désigné par les intéressés » (voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis*, t. II, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 906, n^o 897).
30. Voy. art. 8, A), al. 3, *in fine*, du projet de loi, complétant le § 1^{er}, al. 2, de l'art. 577-6 du Code civil.
31. Voy. art. 8, A), al. 3, du projet de loi du 16 juillet 2009.
32. Voy. art. 8, A), al. 4, du projet de loi ; nous aurions écrit : « Si un seul des intéressés est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, (...) », en maintenant d'ailleurs cette phrase à la fin de l'alinéa précédent afin qu'il n'y ait aucun doute sur les termes « les intéressés ».
33. Pour plus de détails, voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n^{os} 5 et 6.
34. Nouvelle dénomination donnée au conseil de gérance, dont les missions sont revues par la réforme (voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n^{os} 54 à 57.

convocation devra rappeler les modalités de la consultation (entre la convocation et l'assemblée) de tous les documents relatifs à l'un des points de l'ordre du jour. À propos de la convocation de l'assemblée générale, soulignons que, en toutes hypothèses, il conviendra de respecter désormais la forme de la convocation imposée par la loi³⁵, en notant que le recours à l'envoi recommandé peut être écarté si les destinataires ont « accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication ». En vue de garantir un maximum de transparence et un haut taux de participation à l'assemblée générale, le législateur décide encore que, « sauf urgence », la convocation de l'assemblée devra être notifiée au moins quinze jours avant la date de ladite assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'exige le respect d'un délai plus long (et donc plus protecteur des copropriétaires)³⁶. Indiquons, en outre, que la proposition initiale édictait la présomption – grammaticalement ambiguë – suivante : « les convocations envoyées à la dernière adresse connue *de* (c'est nous qui soulignons) syndic sont réputées régulières ». Cette dernière disposition a fait l'objet de deux amendements. Le premier porte le numéro 38 et est destiné à préciser que c'est la dernière adresse du membre de l'assemblée générale connue du syndic « à la date de l'envoi » qui sera prise en compte. Le second est l'amendement n° 63 ; il supprime le terme « dernière » dans la disposition examinée pour ne plus prendre en considération que « l'adresse » du membre. Notons toutefois que malgré l'adoption de l'amendement n° 63 en séance plénière de la Chambre, le texte du projet de loi transmis au Sénat mentionne toujours « à la dernière (l')adresse »³⁷.

Les systèmes de vote et de calcul des majorités à l'assemblée générale ont également été remis sur le métier par les députés ; notons ainsi que l'actuel article 577-6, § 5, alinéa 2, du Code civil stipule que « nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés »³⁸. Le projet de réforme cadenasse encore le système

35. Voy. art. 10, E), « la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l'assemblée. Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste (...) ».

36. Voy. art. 10, F), al. 3, insérant un 1°-3) au § 4 de l'art. 577-8 du Code civil.

37. Pour d'autres exemples d'inadvertances au cours du processus législatif, voy. P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires », dans le présent ouvrage, spécialement n° 5.

38. Voy. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, éd. U.C.L., Faculté de droit, 2001, pp. 253 à 259, spécialement p. 269 ; J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, op. cit., p. 909, n° 901.

des procurations à l'assemblée générale, en énonçant, d'une part, que la procuration faite par un copropriétaire doit désigner nommément le mandataire, qu'elle peut être générale ou spéciale tout en ne pouvant viser qu'une assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une procuration notariée³⁹, et en prévoyant, d'autre part, qu'il est prohibé d'accepter plus de trois procurations de vote, sauf si le total des voix dont dispose le copropriétaire mandataire⁴⁰ « n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété »⁴¹. Le sort à réserver aux abstentions⁴² est également revisité par le projet de loi : l'article 8, H) du projet de loi du 16 juillet 2009 complétant le § 6 de l'article 577-6 du Code civil stipule, en effet, que « les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »⁴³.

Évoquons encore finalement, et brièvement puisque nous y revenons plus longuement au point suivant⁴⁴, l'obligation mise à charge du syndic, par le projet de loi, de rédiger le procès-verbal de l'assemblée dans un délai légalement fixé⁴⁵, en mentionnant les majorités obtenues ainsi que le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus.

-
39. Voy. art. 8, E), du projet de loi du 16 juillet 2009, modifiant l'al. 1^{er} du § 5 de l'art. 577-6 du Code civil ; voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 10.
 40. Concrètement, les siennes et celles des copropriétaires qui lui ont donné procuration.
 41. Voy. art. 8, F), du projet de loi du 16 juillet 2009, modifiant l'al. 2 du 5^e paragraphe de l'art. 577-6 du Code civil.
 42. Voy., sur ce point, I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 14.
 43. Voy. la proposition de loi du 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001 et l'amendement relatif à cette question, 13 mars 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004. Concrètement, dans le cadre du système mis en place par le projet, les abstentionnistes sont pris en compte dans le *quorum* (calculé une seule fois en début de séance, sur la base du projet d'art. 577-6, § 3, al. 1^{er}) ; toutefois, ils ne sont plus comptabilisés dans le calcul des majorités. En prévoyant que « les abstentions ne pourront être considérées comme des votes émis pour le calcul de la majorité requise », le législateur entend préciser que les abstentions ne seront pas comptabilisées parmi les voix exprimées. Il conviendra donc de distinguer les votes positifs des votes négatifs, la majorité étant calculée sur la base de ces deux seules données, les abstentions n'entrant plus en considération au stade du calcul de la majorité à atteindre. Voy. en jurisprudence, sous l'empire de la loi actuelle évidemment, sur le cas de copropriétaires déserteurs pourtant présents en début d'assemblée, Civ. Bruges, 9 mai 2008, *Res jur. imm.*, 2008, p. 256, qui les considère comme des « abstentionnistes », et J.P. Ostende, 15 février 2006, *T.G.R.*, 2007, p. 9 ; *Res jur. imm.*, 2008, p. 250, qui estime qu'il s'agit d'« opposants » ; voy. encore, sur ce point, *infra*, note 57.
 44. Voy. *infra*, n° 7.
 45. Concrètement, dans les trente jours de la tenue de ladite assemblée (voy. art. 10, G), du projet de loi, modifiant l'art. 577-8, § 4, 2^o, du Code civil).

7. Le législateur entend également modifier certaines dispositions relatives au syndic, désormais légalement qualifié d'« organe »⁴⁶, afin d'entourer son entrée en fonction ainsi que la fin de son mandat de plus de transparence et de mettre à sa charge de nouvelles attributions ou obligations poursuivant le même dessein⁴⁷.

Concernant son entrée en fonction, notons, au préalable, que le projet de loi apporte une importante précision concernant le contrat du syndic : l'article 10, A), insère, en effet, un nouvel alinéa sous l'alinéa 1^{er} de l'article 577-8, § 1^{er}, lequel stipule que « les dispositions régissant les relations entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit »⁴⁸. Quant à la fin de sa mission, de nouvelles obligations sont mises à charge du syndic « sortant » par le projet de loi ; sur ce point, nous nous permettons de renvoyer purement et simplement aux écrits du Professeur I. Durant publiés dans le présent ouvrage⁴⁹.

Évoquons surtout les nouveaux pouvoirs et les nouvelles obligations attribués par le projet de loi au syndic.

Au premier rang des nouveautés édictées dans le but d'assurer une meilleure transparence au sein de la copropriété se trouve incontestablement l'obligation, pour le syndic, de rédiger le procès-verbal de l'assemblée dans un délai de trente jours à dater de la tenue de ladite assemblée⁵⁰.

-
46. Voy. sur la controverse ayant existé à ce sujet, P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », in *La copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, éd. U.C.L., Faculté de droit, 2001, pp. 281 à 291, spécialement p. 283 ; S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », in *La pratique de la copropriété*, Bruylant-L.G.D.J., 1996., p. 19 ; R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 1997, dossier n° 7, p. 170 ; O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », in *La copropriété par appartements*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 153 ; mais aussi M. KADANER et M. PLESSERS, « La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *J.T.*, 1995, pp. 393 et s., n° 59, in *fine*, et « Le syndic de copropriété – questions controversées », in *La pratique de la copropriété*, Bruylant-L.G.D.J., 1996, pp. 168 à 173 ; voy., en jurisprudence, Cass., 5 octobre 2000, *Rev. not. b.*, 2000, p. 665 ; *J.L.M.B.*, 2001, p. 628, obs. J. HANSENNE ; *Cah. dr. immo.*, 2000/6, p. 9, note M. PLESSERS ; *Larcier Cass.*, 2000, p. 340.
47. Voy. sur cette question et notamment concernant les idées de contrôles devant accompagner les missions du syndic, R. TIMMERMANS, « Het versterken van de legitimiteit van de syndicus », *T. App.*, 2009/3, pp. 16 à 18.
48. Voy. art. 10, A), du projet de loi du 16 juillet 2009.
49. Voy. « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 38 ; voy., également, art. 10, J), du projet de loi, modifiant le 9° de l'art. 577-8, § 4, du Code civil.
50. Voy. art. 10, G), du projet de loi, modifiant l'art. 577-8, § 4, 2°, du Code civil.

Concernant cette obligation en projet, notons, à titre anecdotique, que le texte initial de la proposition de loi du 7 juillet 2008⁵¹ prévoyait en outre que « Dans les 10 jours de la tenue de l'assemblée générale, chaque copropriétaire présent ou représenté peut envoyer au syndic un commentaire synthétique reprenant le point de vue qu'il a développé au cours de l'assemblée et qu'il souhaite voir annexer au procès-verbal de la réunion ». Fort heureusement⁵², preuve que le mieux est parfois l'ennemi du bien, l'amendement n° 16⁵³ vint retirer ces quelques phrases, au potentiel nuisible évident. Ledit amendement est justifié comme suit : « Une telle disposition pourrait être source de difficultés concrètes pour le syndic ou de dérives (qu'en est-il des notes qui ne refléteraient pas fidèlement le point de vue développé en cours d'assemblée, des notes envoyées par des copropriétaires n'ayant strictement rien dit en cours d'assemblée ou encore des éventuelles « notes fleuve » envoyées systématiquement par des copropriétaires particulièrement prolixes ou voulant faire de l'obstruction ?). Par ailleurs, sur le plan très « terre-à-terre », il ne faut pas perdre de vue les frais d'envoi qui en résulteront ».

Cette nouvelle obligation pour le syndic de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale dans le délai légal a une incidence fondamentale au niveau du contentieux de la copropriété, ainsi que l'explique dans sa contribution au présent ouvrage, C. Mostin⁵⁴. En effet, l'envoi dudit procès-verbal détermine le nouveau point de départ du délai de trois mois dont disposent les copropriétaires pour introduire une action en nullité contre une décision de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-9, § 2, du Code civil. On ajoutera d'ailleurs que l'article 10, H), du projet de réforme⁵⁵ oblige le syndic à « mentionner les majorités obtenues ainsi que le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus » ; rappelons que cette

51. Voy. art. 5, D), de la proposition visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, 7 juillet 2008, n° 1334/001, p. 31, www.lachambre.be.

52. Surtout lorsque l'on se rappelle que la transparence – et la possibilité de réagir en cas de lacunes – est déjà en grande partie assurée au niveau du projet de procès-verbal puisque l'art. 10, H), du projet de loi prévoit que « le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après relecture, à la fin de chaque séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires toujours présents à ce moment ».

53. Voy. Proposition visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 13 mars 2009, n° 1334/004, p. 11, www.lachambre.be.

54. Voy. C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement nos 33 à 35.

55. Insérant not. un 2°-2) dans le § 4 de l'art. 577-8 du Code civil.

mention a toute son importance, dans la mesure où seuls les copropriétaires défaillants, ceux qui se sont opposés à la décision, voire ceux qui se sont abstenus dans le cadre de la délibération⁵⁶, ont la possibilité d'en postuler ultérieurement l'annulation en justice⁵⁷.

À la liste actuellement prévue au paragraphe 4 de l'article 577-8 du Code civil s'ajoutent aussi, en rapport, notamment, avec les précisions déjà évoquées concernant son devoir de convocation de l'assemblée générale⁵⁸, l'obligation, pour le syndic, de tenir à jour la liste des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale, mais aussi de transmettre aux copropriétaires, à première demande, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires⁵⁹ et, plus généralement, l'obligation de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à la copropriété⁶⁰. Notons, par ailleurs, que cette obligation de tenir à jour la liste des copropriétaires lui permettra aussi d'assumer ses

-
56. Notons toutefois d'emblée que l'intérêt à agir des abstentionnistes fait l'objet d'une controverse (voy. à cet égard, C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, n° 6272, pp. 475 à 477 ; M. KADANER et M. PLESSERS, « La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *J.T.*, 1995, p. 411, n° 86 ; S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 31 ; R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Kluwer, 1994, p. 194, n° 170).
57. Voy., not., C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, n° 6272, pp. 475 à 477 ; pour notre part, nous préférons la première version de la réforme, qui obligeait le syndic à mentionner dans son procès-verbal le détail de chaque vote par identification nominative des votants, car la version actuellement proposée n'obligeant à noter que les opposants et les abstentionnistes ne permettra peut-être pas d'identifier à coup sûr le copropriétaire, présent au début de l'assemblée, mais ayant quitté celle-ci avant le vote de la décision litigieuse ; voy. à cet égard la version initiale de la réforme de l'art. 577-8, § 4, 2°, dans la proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 33, www.lachambre.be.
58. Voy. *supra*, n° 6 ; voy., quant à la possibilité de convoquer pour des copropriétaires réunissant un cinquième des quotes-parts dans les parties communes, I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 5. En jurisprudence, voy. encore récemment, J.P. Anvers, 15 juillet 2008, *T. App.*, 2008/4, p. 45.
59. Voy. art. 10, K), du projet de loi, insérant un 15° à l'art. 577-8, § 4, du Code civil. Voy., sur cette question, l'intéressante décision rendue le 16 septembre 2008 par le juge de paix du 2^e canton de Wavre (J.P. Wavre, 16 septembre 2008, *T. App.*, 2009/1, p. 40), lequel précise que « la communication des coordonnées des copropriétaires à un copropriétaire qui en formule la demande est une tâche qui incombe au syndic, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi. Elle est admise par la Commission de la vie privée (...) ».
60. Et ce, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le truchement d'un site Internet ; nous y reviendrons *infra*, n° 9 (voy. art. 10, K), du projet de loi, insérant un 11° à l'art. 577-8, § 4, du Code civil).

obligations liées à l'aspect contentieux, puisque le syndic est tenu d'informer « sans délai » les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires ⁶¹.

Mentionnons encore, parmi les nouveautés légales, l'obligation pour le syndic, outre de placer la totalité des fonds de l'association sur divers comptes, « dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve » ⁶², de tenir les comptes de la copropriété de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé ⁶³, avec la possibilité, dans les copropriétés comprenant moins de vingt lots ⁶⁴, hors garages et parkings, de tenir une comptabilité simplifiée « reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie, ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires ». Le syndic sera aussi tenu de préparer le budget prévisionnel permettant de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs à l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ⁶⁵. En rapport encore avec la clarté de la gestion financière et dans une optique de mise en concurrence impartiale, le syndic aura également l'obligation – à tout le moins pour des marchés et contrats dépassant un certain montant ⁶⁶ – de présenter une pluralité de devis

-
61. Voy. pour plus de détails, C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », dans le présent ouvrage, spécialement n° 32.
62. Ces comptes étant ouverts au nom de l'association des copropriétaires (voy. art. 10, I), du projet de loi du 16 juillet 2009, modifiant le 5° de l'art. 577-8, § 4, du Code civil).
63. Voy., en doctrine, not., E. RIQUIER, « Quelques réflexions sur les comptes de la copropriété », *Immobilier*, 2009.3, pp. 1 à 8.
64. L'actuel texte du projet de réforme parle de « toute copropriété de vingt lots (c'est nous qui soulignons) à l'exclusion des garages et parkings », pour comprendre le sens de cette disposition, il convient de se référer à la version néerlandophone, exprimée en ces termes : « elke mede-eigendom die met uitzondering van de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat (...) » ; voy., sur les expressions variées et généralement erronées de cette idée de ne pas compter les garages et les parkings, qui seraient à eux seuls des lots, parmi les vingt lots à comptabiliser, P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires », dans le présent ouvrage, spécialement n° 5 ; voy. également, sur ce point, I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 13.
65. Il est encore stipulé que ces budgets prévisionnels seront soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires et joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.
66. Voy. sur ce point, parmi les pouvoirs nouvellement confiés à l'assemblée générale, I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement n° 18.

établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré⁶⁷ (mais par qui ?) et il sera chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire (et donc annuellement) un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières⁶⁸.

Toujours dans un objectif de transparence et d'impartialité, le syndic aura l'obligation de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré⁶⁹, ainsi que pour les conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; le syndic, personne morale, ne peut pas non plus, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital⁷⁰.

8. Quant aux nouveaux organes de la copropriété, contribuant indubitablement à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement⁷¹, nous nous permettrons de les évoquer brièvement et de renvoyer, pour plus de détails, aux écrits du Professeur I. Durant publiés dans la présente contribution⁷².

Le projet de loi du 16 juillet 2009 réforme profondément le conseil de gestion. Appelé, après moult tergiversations, conseil de copropriété, cet organe perd son caractère facultatif dans certaines copropriétés puisque le projet de réforme prévoit qu'il doit obligatoirement être mis sur pied dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des garages et parkings⁷³. Après de longues discussions, les députés ont opté pour un conseil dont la mission se borne à contrôler la bonne exécution par

67. Voy. art. 10, K), du projet de loi, insérant un point 12° au § 4 de l'art. 577-8 du Code civil.

68. Voy. art. 10, K), du projet de loi, insérant un point 13° au § 4 de l'art. 577-8 du Code civil.

69. Voy., en jurisprudence, J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 août 2008, *T. App./R.C.D.I.*, 2008/4, p. 23, qui décide que tout manquement sérieux du syndic à ses obligations, telle sa propre intervention comme entrepreneur, peut justifier la désignation d'un syndic provisoire.

70. Voy. art. 10, K), du projet de loi, insérant un point 14° au § 4 de l'art. 577-8 du Code civil.

71. Il s'agit du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes, créés respectivement par les dispositions en projet des art. 577-8/1 et 577-8/2 du Code civil.

72. Voy. « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », dans le présent ouvrage, spécialement nos 19 et 54 à 57.

73. Voy. art. 11 du projet de loi du 16 juillet 2009, insérant un art. 577-8/1 dans le Code civil.

le syndic de ses missions et qui est tenu d'adresser aux copropriétaires un « rapport semestriel circonstancié » sur l'exercice de sa propre mission, étant entendu que le contrôle de la comptabilité et des comptes de la copropriété est confié au vérificateur aux comptes⁷⁴. En effet, le projet de réforme entend verrouiller le système par la création d'un nouvel intervenant : le vérificateur aux comptes. Ce dernier est institué dans toutes les copropriétés et doit être désigné annuellement par l'assemblée générale⁷⁵.

9. Finalement, pour en terminer avec cet objectif de transparence, sur le plan du fonctionnement de la copropriété, poursuivi par le législateur de 2009, précisons que le projet de loi entend favoriser l'utilisation des moyens de communication électroniques au sein de la copropriété et principalement la diffusion via Internet d'informations à destination des copropriétaires. Ainsi l'article 10, K), du projet de loi insère-t-il un 11° à l'article 577-8, § 4, du Code civil, prévoyant que le syndic devra permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le truchement d'un site Internet. Soulignons toutefois que les développements de la proposition de loi initiale nous semblaient plus audacieux sur ce point puisqu'ils précisaient « Il est indéniable que, au niveau de la gestion des copropriétés, le recours aux moyens électroniques doit se généraliser progressivement ; l'exemple français en la matière montrant que ces médias favorisent le dialogue entre le syndic et les copropriétaires »⁷⁶. Espérons que, dans la suite logique de ces propos, la communication future, (éventuellement) réalisée par le truchement d'un site Internet, de tous les documents relatifs à la copropriété, permettra d'instaurer un dialogue constructif, fût-il électronique, entre le syndic et les copropriétaires, et ainsi d'éviter bon nombre d'incompréhensions et de mésinformations préjudiciables à une saine gestion de la copropriété.

A.S.

74. Créé par l'art. 12 du projet de loi du 16 juillet 2009, insérant un art. 577-8/2 dans le Code civil.

75. Voy. art. 12 du projet de loi, insérant un art. 577-8/2 dans le Code civil.

76. Voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, 7 juillet 2008, n° 1334/001, p. 18, www.lachambre.be.

SECTION 2

La transparence dans la transmission d'un lot

Introduction

10. Sous l'empire de la loi actuelle, c'est l'article 577-11 du Code civil qui entend résoudre les problèmes pratiques récurrents lors de la mutation d'un lot d'une copropriété par appartements. Avant d'entamer notre propos, il nous paraît qu'il convient – même si les annexes du présent ouvrage reprennent l'intégralité du projet adopté le 16 juillet 2009 – de reprendre côte à côte et le texte actuel et le texte projeté, au risque, à défaut de ce faire, de rendre difficilement compréhensibles les lignes qui suivent.

§ 1^{er}. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état :

1. du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

§ 1^{er}. En cas de transmission de la propriété d'un lot **entre vifs ou pour cause de mort**, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée **à la poste**, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale **ou le syndic** avant la date **du transfert de la propriété** mais dont le paiement **a été demandé par le syndic** postérieurement à cette date ;
2. **un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à la date du transfert de la propriété ;**

2. des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;
3. des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date **du transfert de la propriété**, mais dont le paiement **a été demandé par le syndic** postérieurement à cette date ;
4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant à la date **du transfert de la propriété**, mais dont le paiement **a été demandé par le syndic** postérieurement à cette date ;
5. **le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;**
6. **un état des dettes certaines de toute nature dues à l'association des copropriétaires par la partie cédante ;**
7. **le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;**
8. **les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;**
9. **une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.**

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires **entre parties** concernant la contribution à la dette, le **copropriétaire entrant** supporte le montant **des dettes mentionnées au présent paragraphe, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 3^o et 4^o, concernant la période postérieure à la date du transfert de propriété**, ainsi que les charges ordinaires **à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.**

Toutefois, en cas de vente, le copropriétaire entrant sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention de vente et la passation de l'acte authentique et si l'acquéreur disposait d'une procuration pour y assister.

§ 2. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou si ce droit de propriété est grevé d'une droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, le notaire instrumentant

informe le syndic, le jour de la transcription de l'acte, de la date de la passation de l'acte, de l'identité et de l'adresse du nouveau copropriétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son droit de propriété.

§ 3. Dans la perspective de la vente de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le vendeur transmet à l'acquéreur, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

§ 2. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « 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 chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1 et 2 sont à charge du copropriétaire vendeur ou des copropriétaires vendeurs.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « 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 chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « 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 chape de toiture.

On entend par « 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 chape de toiture.

3

11. On peut observer, globalement, que l'article 577-11 du Code civil, actuel ou à venir, règle finalement moins les conflits possibles entre copropriétaire entrant et copropriétaire sortant, qu'il ne détermine le débiteur de l'association des copropriétaires quant à certaines charges et le sort des quotes-parts versées par le copropriétaire sortant dans les fonds de réserve et de roulement.

En effet, le paragraphe premier de l'article 577-1 du Code civil décide que le nouveau copropriétaire devra supporter, vis-à-vis de l'association des copropriétaires, tant les charges ordinaires⁷⁷ correspondant à la période postérieure à la date de la transmission (art. 577-11, § 1, *in fine*, du Code civil) que certaines charges – nommées par la pratique – extraordinaires (art. 577-11, § 1^{er}, 1^o, 2^o et 3^o, du Code civil, visant les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection, les frais liés à l'acquisition de parties communes et les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges) nées antérieurement à la date de transmission, mais devenues exigibles après cette date. Le notaire a l'obligation de s'informer, par lettre recommandée auprès du syndic, de l'état de ces charges dites extraordinaires, d'en informer les parties, de même que d'informer celles-ci de la carence du syndic, si ce dernier n'a pas répondu au notaire dans les quinze jours.

Quant aux fonds, de réserve et de roulement, le paragraphe 2 de l'article 577-11 du Code civil restitue au copropriétaire sortant sa part dans le fonds de roulement (établie par le syndic) correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes, mais conserve dans le patrimoine de l'association, en toutes hypothèses, la quote-part de ce dernier dans le fonds de réserve. Pour rappel, le patrimoine de l'association, qui ne comprend que des meubles (art. 577-5, § 3, du Code civil), est, la

77. Voy., sur la différence entre les charges ordinaires et les charges extraordinaires, *infra*, n° 18.

plupart du temps, constitué essentiellement du fonds de roulement et du fonds de réserve, le premier étant défini, par la loi, comme la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques, tandis que le second est composé de la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques. Notons, dès à présent, pour ne plus y revenir, que l'actuel § 2 de l'article 577-11 du Code civil ne fait l'objet d'aucune modification, ni de fond, ni de forme ; il est simplement devenu, dans le projet de réforme, le § 5 de cette disposition.

12. L'objet de la présente contribution n'est pas de refaire une analyse détaillée de l'article 577-11 du Code civil. Nombreux sont ceux qui s'y sont livrés et auxquels nous nous permettons de renvoyer le lecteur désirant un exposé systématique de la question⁷⁸. Notre propos est, ici, d'examiner la façon dont le projet de loi entend, le cas échéant, améliorer le texte et résoudre les principales difficultés d'application de cette disposition.

On soulignera, d'ores et déjà, que la révision de l'article 577-11 du Code civil s'est déroulée en plusieurs phases. La proposition initiale n° 1334 fut d'abord modifiée par les amendements 39, 40, 41, 69, 70, qui furent ensuite

78. Voy., entre autres, J.-Fr. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la direction de J. HANSENNE, Bruxelles, la Charte, 1995, pp. 157 à 184 ; Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles » in *Guide de droit immobilier*, Kluwer, VI ; J.-Fr. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété, la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété*, sous la direction de N. VERHEYDEN-JEANMART, éd. U.C.L., Faculté de droit, 1994, pp. 281 à 318 ; H. CASMAN, « Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw », in *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, pp. 39 à 83, spécialement pp. 54 à 57, et les formules proposées pour le règlement de copropriété, p. 72 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, sous la direction de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENEER, Collection de la Faculté de droit, U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 69 et s., spécialement nos 106 à 126 ; H. VANDENBERGHE et S. SNAET, *Beginselen van belgisch privaatrecht, V^o Zakenrecht, Boek III: Mede-eigendom*, Antwerpen, Kluwer, éd. Story-Scientia, 1997, nos 106 à 109 ; J.-Fr. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, éd. U.C.L., Faculté de droit, 2001, pp. 327 et s. ; C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », in *La mise en vente de l'immeuble, Hommage au professeur N. VERHEYDEN-JEANMART*, sous la coordination de B. DUBUISSON et P. WÉRY, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 173 et s. ; J.-Fr. TAYMANS, « Vente d'un appartement et frais de copropriété : pour une formule équitable », *Rev. not. belge*, 2006, p. 634 ; P. LECOCQ, « La transmission du lot », in *Copropriété par appartements*, éd. P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL, Bruges, La Charte, 2008, pp. 103 à 132.

retirés et remplacés par un amendement n° 85, réécrivant tout l'article 577-11 et résultant des propositions du monde notarial, amendement lui-même encore révisé à trois reprises⁷⁹ ; c'est cette nouvelle version de l'article 577-11 du Code civil qui se retrouve, plus ou moins⁸⁰, dans le projet actuel.

Pour le reste, on le sait, l'actuel article 577-11 du Code civil, spécialement son paragraphe premier, a suscité de nombreuses interrogations et donne encore lieu à de multiples interprétations, dont certaines ont, avec le temps, sinon emporté l'unanimité, du moins convaincu une majorité. Les auteurs de la proposition de loi s'en sont fort heureusement largement inspirés, rendant ainsi – nous l'espérons – l'application future des nouvelles dispositions moins controversée. Nous examinerons ces améliorations du paragraphe premier actuel dans un premier temps (B.). Ensuite, les auteurs de la réforme ont aussi tenté d'améliorer le système sur le plan de l'information du nouveau copropriétaire, spécialement quant au moment où l'information utile doit parvenir à ce dernier ; ce sera la suite de notre propos (C.). Enfin, nous nous livrerons à l'analyse critique de la version de l'article 577-11 du Code civil, tel qu'il figure dans le projet du 16 juillet 2009 (D.). Avant toutes choses cependant, nous procéderons à un bref examen du paragraphe 2 en projet de l'article 577-11 dudit Code, paragraphe à part en quelque sorte, puisqu'il s'agit, en réalité, non de régler la façon dont doivent se dérouler la transmission d'un lot et les conséquences qui en découlent, mais d'utiliser la transmission d'un lot, de même que sa division ou son démembrement, dans un souci de meilleure information du syndic et, partant, de la copropriété en général (A.).

13. Notons encore, à titre préliminaire, quant au champ d'application même de l'article 577-11 du Code civil, que l'on admet à l'heure actuelle que, si le texte peut viser, *a priori*, tant une transmission entre vifs que pour cause de mort, il n'est le plus souvent appliqué et commenté en doctrine que relativement à la seule transmission entre vifs⁸¹. Or, bon nombre d'informations peuvent également être utiles dans le cadre, par exemple, d'un legs à titre particulier ou même d'une acceptation sous bénéfice d'inventaire. Quant au § 1^{er} en tout cas, le projet de réforme prévoit que le notaire instrumentant

79. Voy. les amendements n°s 101, 102 et 103 Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 1^{er} juillet 2009, n° 1334/010, pp. 1 et 2.

80. Quelques modifications aux amendements retenus découlent de la note réalisée par le service juridique en vue du vote final ; d'autres apparaissent sans justification et résultent parfois, pensons-nous, d'un souci de cohérence entre versions francophone et néerlandophone du projet.

81. Voy. les références citées par P. LECOCQ, « La transmission du lot », *op. cit.*, n°s 4 à 6.

devra solliciter du syndic tous les renseignements énumérés, qu'il s'agisse d'une transmission d'un lot entre vifs ou pour cause de mort⁸² ; le § 5, reprenant les dispositions actuelles relatives au sort des quotes-parts dans les fonds, de roulement et de réserve, s'exprime pareillement de façon large, usant des termes transmission, copropriétaire entrant, copropriétaire sortant. Le § 2 du projet, lui, vise aussi, de prime abord, les transmissions en général, mais évoque la date de la transcription, nous allons le voir⁸³, ce qui tend à exclure les actes pour cause de mort. Le § 4 devrait, au vu de son contenu, s'exprimer largement, mais utilise les termes restrictifs de « copropriétaire(s) vendeur(s) »⁸⁴. Quant au § 3 projeté, il se limite, très clairement, à la « perspective de la vente de la propriété d'un lot »⁸⁵.

A. L'information du syndic

14. Le syndic, véritable exécutif de la copropriété, doit assumer toute une série de tâches qui nécessitent de connaître les copropriétaires, mais aussi les titulaires de droits réels, voire de droits personnels, sur les différents lots ; ne songeons ici qu'à l'obligation du syndic de convoquer l'assemblée générale. Or, le syndic ne connaît bien souvent ni les propriétaires, ni les copropriétaires (au sens de copropriété ordinaire), ni les usufruitiers d'un lot..., et encore moins les locataires ou « occupants » des différents lots.

La pratique pallie ces difficultés en insérant, par exemple, dans le règlement de copropriété l'obligation pour tout copropriétaire d'informer le syndic de l'existence et de l'identité des titulaires de droits réels ou personnels sur l'appartement⁸⁶ ; on admet pareillement l'assouplissement de certaines

82. Toutefois, la réserve exprimée dans l'al. 5 de ce premier paragraphe, analysée ci-après au n° 20, ne vise que le cas de la vente ; on soulignera que l'ajout de l'incise « en cas de vente » ne se trouve dans aucun des amendements proposés, ni dans la note du service juridique, mais traduit plus justement la version néerlandophone, qui, elle, a toujours débuté par les termes « Bij een verkoop » ; il reste que, dans cette perspective de la seule vente, l'amendement n° 103 (voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 1^{er} juillet 2009, n° 1334/010, p. 2), qui propose de remplacer, dans cet al. 5 du paragraphe premier, le mot « acquéreur » par ceux de « copropriétaire entrant », n'a guère de sens (voy. *infra*, n° 27).

83. Voy. *infra*, le numéro suivant.

84. Voy. *infra*, le n° 29.

85. Voy. *infra*, le n° 22.

86. Voy. Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELLIS, « L'assemblée générale—Questions pratiques », qui suggèrent d'insérer aussi dans la lettre de convocation à l'assemblée générale cette obligation pour le copropriétaire d'informer le syndic.

obligations du syndic : ainsi, la communication – à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale – de la date des assemblées, obligation visée au 8° de l'article 577-8, § 4, du Code civil, est considérée réalisée par l'affichage dans l'immeuble, de préférence de manière permanente, d'un avis concernant les dates des assemblées et rappelant la possibilité de formuler par écrit toutes demandes ou observations relatives aux parties communes⁸⁷ ; c'est ce que préconise le juge de paix d'Ostende dans une décision du 4 juillet 1996, particulièrement en cas de locations saisonnières⁸⁸.

Les syndics, la jurisprudence aussi⁸⁹, ont réclamé une intervention légale qui investirait le notaire de l'obligation de communiquer au syndic, lors de tous actes translatifs, déclaratifs ou constitutifs de droits réels sur un lot ou lors de toute déclaration de succession que le notaire est amené à rédiger, l'identité des nouveaux titulaires de droits réels sur le lot.

15. La réforme de l'article 577-11 du Code civil fournit l'occasion de tenter de résoudre ces difficultés quant aux titulaires de droits réels⁹⁰ : la proposition n° 1334 disposait, à l'origine, dans un nouveau § 1/1 (ou § 1^{er}bis⁹¹) de cette disposition : « En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété concernant un bien en copropriété forcée, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle l'opération prend effet et de lui communiquer l'identité des personnes concernées ». Cette première version francophone a été inutilement compliquée à la suite de remarques sur la version néerlandophone du texte, de telle sorte que le texte francophone du projet actuel vise le démembrement du droit de propriété et puis encore, de façon redondante, les hypothèses où le droit de propriété sur un lot est grevé d'un (et non d'une) droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation^{92 93}. En outre, tou-

87. Voy. Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELLIS, « L'assemblée générale—Questions pratiques », *op. cit.*, n° 4.

88. Voy. JP. Ostende, 4 juillet 1996, *J.J.P.*, 1998, p. 294.

89. Voy. aussi, en ce sens, J.P. Ostende, 17 avril 1997, *J.J.P.*, 1998, p. 303.

90. Voy. *supra*, n° 6, sur l'obligation imposée aux membres de l'assemblée générale d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot (art. 577-10, § 4, dernier al., du Code civil).

91. Devenu aujourd'hui § 2 ; voy., sur les risques de cette valse-hésitation quant à la façon de désigner les nouvelles dispositions, *infra*, n° 29, *in fine*.

92. Nous aurions écrit « (...) d'un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation ».

93. Voy. sur ce point les justifications communes des amendements n°s 12 (en matière de participation à l'assemblée générale) et 40, qui traduisent imparfaitement une observation du Professeur V. Sagaert, du moins en ce qui concerne l'amendement n° 12 et, à sa suite, celui du n° 76,

jours par l'amendement n° 40, la date à laquelle l'opération prend effet est remplacée par la date de la transcription⁹⁴, ce qui peut poser problème par exemple en cas de transmission pour cause de mort, puisque la transcription ne concerne que les actes entre vifs ; on ajoute aussi aux informations à communiquer l'adresse du nouveau copropriétaire, de même que la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété. La disposition devient donc dans le projet : « En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou si ce droit de propriété est grevé d'une droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, le notaire instrumentant informe le syndic, le jour de la transcription de l'acte, de la date de la passation de l'acte, de l'identité et de l'adresse du nouveau copropriétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété ».

Si l'on peut comprendre que les termes « un lot privatif »⁹⁵ soient substitués à ceux d'« un bien en copropriété forcée », il nous paraît, en revanche, que la formule initiale visant « les personnes concernées » – et non le copropriétaire, d'une part, et la partie qui cède son titre de propriété, d'autre part – était plus pertinente, parce que plus générale, vu la multiplicité d'hypothèses visées (transmission, indivision, démembrement). C'est le texte de l'amendement n° 40 qui est repris dans l'amendement n° 85 et qui se retrouve, à quelques mots près, dans le projet adopté en juillet dernier.

B. La déduction des charges en cas de transmission d'un lot

16. Entrons, à présent, dans le vif du sujet : la répartition des charges entre copropriétaire entrant et copropriétaire sortant, du moins au stade de l'obliga-

puisque, contrairement à l'avis de ce dernier auteur, étaient maintenues les mentions redondantes de l'hypothèse de la division du droit de propriété sur un lot privé et le cas où le droit de propriété sur un lot fait l'objet d'une indivision ordinaire. Il a fallu attendre, toujours à propos des membres participant à l'assemblée générale, l'amendement n° 93 pour qu'un toilettage du texte soit opéré, supprimant les deux redondances : celle concernant l'indivision et celle concernant le démembrement (voy., sur l'assemblée générale, *supra*, le n° 6). Malheureusement, le même toilettage n'a pas été opéré quant à l'art. 577-11, § 2, du Code civil, en projet.

94. Entendez « le jour où l'acte est présenté au bureau des hypothèques » : voy. l'une des justifications de l'amendement n° 85 dans Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 7 mai 2009, n° 1334/006, p. 23 et l'art. 1^{er} de la loi hypothécaire tel qu'il a été modifié par la loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses.

95. Il faudrait à cet égard tenter d'adopter la même terminologie dans les différents articles de la loi à venir et choisir entre lot tout court, ce qui nous paraît préférable (voy. art. 577-3, al. 1^{er}, du Code civil, en projet), lot privé (voy. art. 577-6, § 1^{er}, al. 4, du Code civil, en projet) et lot privatif (art. 577-11, § 2, du Code civil, en projet).

tion à la dette, réglée impérativement par la loi ; en effet, pour rappel, seule la contribution auxdites charges est laissée dans le champ de la liberté contractuelle, la finale du paragraphe 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil énonçant : « Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne (...) ». Et le nouveau texte ajoute même sur ce point : « Sans préjudice de conventions contraires **entre parties** concernant la contribution à la dette (...) ».

17. Quant au principe de débiton des charges d'abord, le texte actuel choisit comme date charnière, permettant de faire le départ entre ce que l'association peut réclamer au copropriétaire sortant et ce qu'elle peut exiger du copropriétaire entrant, la « date de la transmission », nous l'avons dit. Si la date de la transmission est, de l'accord unanime, celle du décès en cas de transmission pour cause de mort, la question est plus controversée s'agissant d'actes entre vifs. L'on se dirige à l'heure actuelle vers un certain consensus : la date de la transmission serait la date certaine de l'acte de vente, sans toutefois pouvoir être antérieure à la date du transfert de propriété (donc, en pratique, le plus souvent, la date de la transmission sera celle de l'acte authentique de vente⁹⁶) : ce serait, selon Jean-François Taymans, la solution qui semble « concilier la sécurité juridique et l'affirmation suivant laquelle on ne peut mettre les dettes de la copropriété à charge de quelqu'un qui n'est pas propriétaire »⁹⁷. Quant à la notion d'exigibilité, cela viserait le plus prochain jour ouvrable suivant l'appel de fonds envoyé par le syndic⁹⁸. Le nouveau copropriétaire devrait donc les charges extraordinaires visées aux trois points du paragraphe premier si elles ont été décidées avant la date de la transmission ainsi comprise mais ne sont réclamées par le syndic qu'après celle-ci.

Le nouveau texte suivait, dans un premier temps, l'interprétation majoritairement dégagée : l'amendement n° 85 visait en effet, initialement, les charges décidées avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date, voulant probablement reproduire, à l'économie, l'opinion reprise ci-dessus. Certes, les nuances comprises dans la doctrine sont parfois malaisées à traduire succinctement dans un texte de loi, mais nous aurions préféré que l'on vise la date certaine ou authentique du transfert de propriété. De toute façon, l'amendement n° 102 vient bouleverser tout le système puisque, accompagné

96. Voy., not., pour cette constatation, J.-Fr. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », *op. cit.*, n° 5 ; C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, n° 18.

97. Voy. J.-Fr. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », *op. cit.*, pp. 329 et 330.

98. Voy., pour un résumé de ces controverses sur les notions de date de la transmission et d'exigibilité, C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, spécialement n° 18. On notera aussi que le moment des appels de fonds par le syndic est très incertain, des périodicités différentes étant utilisées en pratique.

d'une justification qui paraît étrangère à la modification, il propose de supprimer, carrément, le mot « certaine ». Tel quel, l'article opte définitivement pour le seul critère du transfert de propriété, sans exigence d'opposabilité de la date⁹⁹, position défendue par le passé, mais certainement non majoritaire. Quant à l'exigibilité, la précision relative au plus prochain jour ouvrable suivant l'appel de fonds énoncée ci-avant n'est pas reprise comme telle, le projet disposant, non plus en termes de paiement exigible, mais en termes de paiement demandé par le syndic postérieurement à la date du transfert ; gageons toutefois qu'on se référera aussi au plus prochain jour ouvrable suivant la demande du syndic. On regrettera enfin que l'alinéa 4 nouveau du § 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil, qui édicte la règle selon laquelle les dettes, telles que définies aux quatre premiers points, sont dues par le copropriétaire entrant, ait ajouté, semant ainsi la confusion : « concernant la période postérieure à la date du transfert de la propriété ». Il conviendrait de supprimer cet ajout, qui pourrait perturber tout le système précédemment décrit.

Pour les charges ordinaires, la date charnière actuelle de la transmission est abandonnée par le projet de réforme, qui, fidèlement aux souhaits émis par la pratique et en doctrine¹⁰⁰, décide que le copropriétaire entrant doit les charges ordinaires à partir du jour où il a effectivement joui des parties communes, opérant ainsi le parallèle avec le sort de la quote-part du vendeur dans le fonds de roulement, qui lui est restituée, pour rappel, proportionnellement à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes (art. 577-11, § 2, 1^o, du Code civil)¹⁰¹.

18. Quant aux charges visées, les charges ordinaires ne seront pas davantage définies dans la loi projetée ; l'on continuera probablement à les comprendre comme les charges périodiques afférentes aux parties communes.

En revanche, la réforme entend apporter des précisions quant aux charges extraordinaires dues. En effet, la pratique a révélé quelques inadvertances ou lacunes dans la liste actuelle des charges extraordinaires que la copropriété pourrait réclamer au nouvel arrivant.

Seront ainsi désormais visées les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées non seulement par l'assemblée générale, mais

99. En théorie, la différence est fondamentale ; en pratique, elle prendra toute son ampleur notamment lorsque le compromis ne comprend pas de clause de réserve de propriété.

100. Voy. not., P. LECOCQ, « La transmission du lot », *op. cit.*, n^{os} 24, 25 et 26, et les références y citées.

101. Voy. la justification de l'amendement n^o 70 dans Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 7 mai 2009, n^o 1334/006, p. 13.

aussi par le syndic, détenant le pouvoir d'agir en urgence au titre des actes conservatoires et d'administration provisoire (art. 577-8, § 4, 4^o, du Code civil) ¹⁰².

De même, ne sont pas visés, actuellement, les appels au fonds de réserve décidés, comme il se doit, par l'assemblée générale et réalisés par le syndic, qui permettent pourtant d'assumer, notamment, des dépenses correspondant à des travaux de réparation ou de réfection ¹⁰³. La jurisprudence hésite quant à la façon de répartir sortant et entrant à l'égard de ces appels de fonds. Ainsi, le juge de paix de Furnes décide, le 21 avril 2005, que le copropriétaire qui vend son lot reste débiteur de sa contribution à un appel au fonds de réserve devenu exigible alors qu'il était toujours propriétaire vis-à-vis de ce tiers qu'est, par rapport au contrat de vente, l'association des copropriétaires ¹⁰⁴. Le juge de paix de Woluwé-Saint-Pierre décide, lui, que le vendeur reste redevable d'appels faits au fonds de réserve jusqu'à la date de l'acte authentique, seule date opposable à l'association à défaut d'enregistrement du compromis ¹⁰⁵. Le projet de loi entend remédier à cette situation puisqu'il vise, au nouveau 2^o du § 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil, « l'état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à la date du transfert de la propriété ». Il ne précise toutefois pas expressément qu'il s'agit des appels de fonds destinés au fonds de réserve ; toutefois, on observera que le § 3 de l'article 577-11 du Code civil, projeté, examiné ci-après ¹⁰⁶, cite, lui, plus précisément, parmi les informations à fournir dans le cadre d'une vente, « la situation des appels de fonds, **destinés au fonds de réserve** et décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété ». Par ailleurs, tel que libellé, le 2^o du § 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil impose que le notaire requiert du syndic l'état des appels de fonds, mais aussi le coût des travaux urgents, sans autre indication ; faut-il comprendre qu'il s'agit du coût des travaux urgents à propos desquels un appel de fonds a précisément été réalisé ou de tous travaux urgents qui seraient connus, supposés, supputés par le syndic ¹⁰⁷ ? La

102. Voy. l'amendement n° 101 dans Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, 1^{er} juillet 2009, n° 1334/010, p. 1 ; cet ajout était d'ailleurs déjà proposé dans l'amendement n° 69 (voy. aussi, sur ce point, not., P. LECOCQ, « La transmission du lot », *op. cit.*, n° 15).

103. Même si ces appels ne correspondent pas encore à des dépenses *réalisées* de réparation ou de réfection, comme l'énonce le juge de paix de Furnes (21 avril 2005, *T. App.*, 2006, n° 3) ; voy. aussi, P. LECOCQ, « La transmission du lot », *op. cit.*, n° 16.

104. Voy. J.P. Furnes, 21 avril 2005, *T. App.*, 2006, n° 3.

105. Voy. J.P. Woluwé-Saint-Pierre, 17 mars 2005, *T. App.*, 2006, n° 476.

106. Voy. *infra*, n°s 21 à 24.

107. En notant que le syndic doit, en vertu du n° 17 nouveau de l'art. 577-8, § 4, du Code civil, établir un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles (voy., sur ce point, *supra*, n° 7).

première interprétation nous paraît conforme à l'intention du législateur, l'idée étant bien celle d'informer l'acquéreur de ces contributions au fonds de réserve, et du montant des travaux urgents y correspondant éventuellement. Le dernier alinéa projeté du § 1^{er}, analysé ci-dessous, semble confirmer cette interprétation puisqu'il ne vise plus que les appels de fonds, sans mentionner, séparément, les coûts de travaux urgents ¹⁰⁸.

19. En résumé, aujourd'hui, le notaire doit donc demander, par lettre recommandée, que le syndic l'informe, dans les quinze jours, des trois types de charges extraordinaires ; à défaut, le notaire informe les parties de la carence du syndic ; surtout, la finale du paragraphe premier met ces trois types de charges extraordinaires à charge du copropriétaire entrant dès lors qu'elles ont été décidées avant « la date de la transmission » mais exigées par le syndic après cette date. Le projet de loi, nous venons de le voir, ajoute, à juste titre, quelques éléments manquants dans la loi actuelle et l'avant-dernier alinéa du § 1^{er} en projet rend le copropriétaire entrant débiteur des charges ainsi visées aux 1^o, 2^o, 3^o et 4^o, en modifiant toutefois la date charnière – désormais, la date du transfert de propriété – permettant de faire le départ entre copropriétaire entrant et copropriétaire sortant quant à l'obligation à la dette. Il n'allonge toutefois pas le délai de réponse des syndics, comme le souhaitaient pourtant les syndics, qui suggéraient, dans un projet réalisé par l'Institut professionnel des agents immobiliers, de le porter à trente jours ¹⁰⁹.

20. Le projet ajoute encore un dernier alinéa au § 1^{er} de l'article 577-11, ainsi libellé : « Toutefois, en cas de vente, le copropriétaire entrant sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a lieu entre la conclusion de la convention de vente et la passation de l'acte authentique et si l'acquéreur disposait d'une procuration pour y assister ».

En effet, l'on constate que, par le jeu du critère actuel selon lequel la date de la transmission est la date certaine de la convention sans pouvoir être antérieure au transfert de propriété, la date charnière est souvent l'acte authentique, vu l'habituelle clause de réserve de propriété à la passation de l'acte authentique et l'absence d'enregistrement avant l'acte authentique ; dès lors, les compromis contiennent fréquemment une clause, qui, à l'heure actuelle, ne peut être que contributoire, permettant d'imputer aussi au nouvel arrivant toutes les charges décidées entre le compromis et l'acte authenti-

108. Voy. *infra*, n° 20.

109. Voy., dans le même sens, M. KADANER, « Le projet de loi sur la copropriété », *Rev. dr. U.L.B.*, 1992, pp. 115 et s., spécialement pp. 137 et 138.

que, peu important leur exigibilité, si, en réalité, c'est lui qui a participé à cette décision parce qu'il dispose d'une procuration pour participer à l'assemblée générale depuis le compromis de vente ¹¹⁰.

L'alinéa 5 projeté vise, finalement, à faire glisser, dans la seule hypothèse d'une vente, le résultat de cette clause contributoire fréquente – ou d'autres, similaires – vers le stade, impératif, de l'obligation à la dette. Il ne précise toutefois pas davantage de quels appels de fonds il s'agit ¹¹¹ ; surtout, il vise les « charges extraordinaires » alors que ces termes ne se trouvent nulle part dans la loi, ni actuelle, ni à venir. Certes, la pratique et la doctrine entendent par charges extraordinaires, aujourd'hui, les trois points de l'article 577-11, § 1^{er}, du Code civil, mais qu'en sera-t-il demain vu l'allongement de la liste du § 1^{er} ¹¹² ? Il nous paraît qu'il aurait été peut-être un peu répétitif, mais certainement plus clair, de renvoyer de nouveau, comme l'alinéa 4 du paragraphe 1^{er} projeté, aux 1^o, 2^o, 3^o et 4^o dudit paragraphe.

C. L'information de l'acquéreur

21. La proposition initiale n° 1334 ajoutait un § 1^{er}/2 (ou encore § 1^{er} *ter*), devenu l'actuel § 3, à l'article 577-11 du Code civil, imposant que le notaire ou toute autre personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel – mais aussi le vendeur ¹¹³ – fournisse à l'acquéreur toute une série d'informations, délivrées par le syndic sur simple demande, et ce, dès avant la signature du compromis de vente ou de l'offre d'achat. Voyons la raison d'être de cette disposition et ses évolutions.

22. On soulignera d'abord, quant au champ d'application de ce paragraphe 3 de l'article 577-11 du Code civil, que les premières versions se situaient certes, *a priori*, dans le cadre général de la **transmission** d'un lot, mais visaient ensuite plus précisément l'acquéreur, le compromis de vente ou l'offre d'achat et étaient donc, en réalité, conçues dans la seule perspective de la vente d'un lot. L'amendement n° 41, certes retiré par la suite, ajoutait d'ailleurs à la liste des informateurs le « vendeur », visant par là le vendeur particulier vendant son bien sans l'intermédiaire d'un professionnel. L'amendement n° 85, qui remplace toutes les propositions précédentes, lève le doute, si besoin en

110. Voy. les clauses relevées dès 2001 par J.-Fr. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », *op. cit.*, spécialement pp. 335 et 336.

111. Voy. toutefois notre observation, *supra*, n° 18.

112. Voy., sur cet allongement, *infra*, n° 28.

113. Voy., sur l'introduction de cet ajout, *infra*, le n° suivant.

était, en introduisant le § 3 par les mots « Dans la perspective de la vente de la propriété d'un lot », formule reprise telle quelle dans le projet.

23. Quant à l'objectif poursuivi par ce nouveau paragraphe, il a été maintes fois souligné, quasi dès l'entrée en vigueur de la loi de 1994, que l'information fournie au nouvel arrivant en cas de transmission est incomplète. En conséquence, plusieurs des propositions récentes¹¹⁴ en matière de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis ont ainsi complété la liste des informations à communiquer, en prévoyant, par exemple, que le propriétaire d'un lot devra requérir du syndic « l'état des informations financières »¹¹⁵ ou encore que soient communiqués non seulement le montant des fonds de roulement et de réserve, mais aussi la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve, le relevé des procédures judiciaires en cours, les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années...¹¹⁶.

Quelles sont finalement, dans le projet de réforme, les informations à fournir à l'acquéreur aux termes du § 3 de l'article 577-11 du Code civil ? Les auteurs de la proposition n° 1334 se sont manifestement inspirés des propositions précédentes et l'on retrouve, dans le projet, la même liste – légèrement adaptée, dans un souci de cohérence, aux autres modifications en cours – à savoir :

1. le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, *au sens du § 5, alinéas 2 et 3* ;
2. le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur ;
3. la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale *avant la date du transfert de la propriété* ;
4. le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
5. les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

114. Des propositions plus anciennes, dont certaines sont frappées de caducité d'ailleurs, prévoyaient aussi des informations complémentaires : voy. la proposition de loi du 5 mars 2004, modifiant les art. 577-8 et 577-11 du Code civil, en ce qui concerne les missions du syndic, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2003-2004, n° 869/001, selon laquelle le notaire requiert également du syndic l'état du dossier d'intervention ultérieure, ou encore la proposition de loi modifiant les art. 577-8 et 577-11 du Code civil, en ce qui concerne les missions du syndic, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 241/1, p. 6.

115. Voy. ainsi la proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extraord. 2007, 22 août 2007, n° 123/001, pp. 11 et 16.

116. Voy. la proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, 15 janvier 2008, n° 684, art. 12, p. 37.

Sur le fond, la disposition n'est pas révolutionnaire, car les notaires ont pris l'habitude de demander tous ces renseignements et les syndics, d'y répondre volontiers. Toutefois, la loi nouvelle apportera davantage de sécurité juridique, car les syndics ressentent quelque malaise à communiquer des informations non prévues par la loi : en effet, d'une part, certains vendeurs leur ont parfois reproché cette information excessive, mais, d'autre part, par la suite, l'acquéreur devenu copropriétaire pourrait, à son tour, critiquer le syndic pour avoir omis de signaler certaines choses. Le projet place, sur ce point, les uns et les autres dans une situation plus claire et plus confortable.

24. Cela dit, ce n'est point tant la liste exacte des informations qui préoccupe la pratique que le moment auquel le nouvel arrivant doit en avoir connaissance. Le caractère possiblement et souvent tardif de l'information, sous l'empire de la loi actuelle, a été dénoncé à plusieurs reprises¹¹⁷. Il faut, effectivement, faire en sorte que l'information nécessaire parvienne en temps utile au nouveau copropriétaire, afin de pouvoir, le cas échéant, négocier des clauses contributoires en connaissance de cause. Tel est bien le point commun des propositions de réforme, lesquelles s'expriment par des formulations légèrement différentes : « avant la signature de toute convention convenant des modalités d'achat d'un lot »¹¹⁸ ou encore « dès avant la signature du compromis de vente ou de l'offre d'achat, le cas échéant »¹¹⁹. Quant au projet actuel, il choisit, après quelques changements, d'imposer cette communication « avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ».

D. Appréciation critique

25. Au-delà de l'une ou l'autre observation critique, plus fondamentale, c'est la structure même de la suite de l'article 577-11 du Code civil, projeté, qui nous interpelle. Voyons.

26. Rappelons d'abord la chronologie de la réforme. La proposition n° 1334, à l'origine, ne modifiait aucunement le § 1^{er} de cet article, qu'il s'agisse de la liste des charges extraordinaires ou du principe de répartition des

117. Voy., not., C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, n°s 17, 18 et 19 ; C. MOSTIN, « Et si l'ouvrage était remis sur le métier », *R.C.D.I.*, 2006/1, pp. 12 et s., spécialement p. 17 ; J.-Fr. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », *op. cit.*, n° 27 ; JIHEL, « Chronique juridique. Achat d'appartement terminé et charges », *Not.*, 2003, p. 60.

118. Voy. la proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extraord. 2007, 22 août 2007, n° 123/001, art. 11, p. 16.

119. Voy. la proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, 15 janvier 2008, n° 684, art. 12, p. 37.

dettes vis-à-vis de l'association entre entrant et sortant. Elle ajoutait en revanche un § 1^{er} /1 (ou 1^{er bis}), devenu aujourd'hui le § 2 proposé, analysé ci-avant ¹²⁰, permettant une identification des nouveaux copropriétaires ou titulaires de droits réels sur un lot. Elle prévoyait aussi, dans un § 1^{er}/2 (ou § 1^{er ter}), actuel § 3, une information de l'acquéreur, dans le cadre particulier d'une vente, plus complète et, surtout, antérieure à la signature du compromis.

Par la suite, divers amendements (pas moins de neuf au total) furent proposés, où l'on mélangeait parfois la question de la simple information et celle de la débitio de telle ou telle charge. Ainsi, un amendement n° 39 proposait d'ajouter au § 1^{er} un quatrième point, par lequel le notaire devait requérir du syndic l'état « des dettes certaines de toute nature dues à l'association des copropriétaires par la partie qui cède son droit de propriété », information intéressante certes, mais la finale du § 1^{er} aboutissait alors aussi à rendre l'acquéreur débiteur de toutes ces dettes ! Or, ouvrons ici une brève parenthèse : la problématique des charges impayées du copropriétaire sortant a été envisagée par les différentes propositions de réforme ; la voie retenue dans la proposition n° 1334 pour garantir l'association et, partant, les autres copropriétaires ¹²¹ était celle d'un privilège immobilier prévu dans un nouvel article 577-11/1 (ou 577-11 bis) du Code civil, et non celle, nettement plus énergique et controversée, d'une liaison des charges au bien vendu, à l'instar du modèle canadien ¹²². En outre, même l'article de réforme prévoyant le privilège, après avoir été précisé ¹²³, a finalement été retiré, au motif, quelque peu sibyllin, que « la matière du privilège ne doit pas être réglée dans le cadre de la proposition de loi à l'examen. Il serait plus approprié de l'évoquer au cours d'une discussion générale des privilèges » ¹²⁴. L'amendement n° 39, par le fait même d'insérer cette information au § 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil, sans modifier la finale de celui-ci, mélangeait donc, sans s'en rendre compte probablement, deux questions bien différentes, dont l'une n'entrerait plus dans les préoccupations du législateur. Fermons la parenthèse.

120. Voy. *supra*, n°s 14 et 15.

121. Voy., ainsi, J.P. Forest, 2 juin 2009, *R.C.D.I.*, 2009, p. 28, qui rappelle, en effet, qu'« En matière de copropriété ce sont les autres copropriétaires qui financent les retards de paiements du propriétaire défaillant ».

122. Voy., sur cette question des arriérés impayés, not., P. LECOQC, « La transmission du lot », *op. cit.*, n°s 40 à 42.

123. Voy. l'amendement n° 42 dans Proposition visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, 13 mars 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004, p. 30.

124. Voy. l'amendement n° 83 dans Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, 7 mai 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/06, p. 20.

Pas moins de neuf amendements, disions-nous, que l'on peut diviser en deux groupes. D'une part, il y a l'amendement n° 39, l'amendement n° 40, concernant l'information du syndic, l'amendement n° 41, à propos de l'information de l'acquéreur, l'amendement n° 69, ajoutant aux charges extraordinaires les dépenses de conservation, l'entretien et de réparation **décidées par le syndic** et l'amendement n° 70, réformant la date à laquelle le nouveau copropriétaire supporte les charges ordinaires, amendements tous précédemment analysés¹²⁵. D'autre part, remplaçant tous ces amendements finalement retirés, l'amendement n° 85, qui réécrit, sur proposition notariale, tout l'article 577-11 du Code civil, et les amendements n°s 101, 102 et 103, qui modifient, sur l'un ou l'autre point, cet amendement n° 85.

27. En ce qui concerne les amendements n°s 101, 102 et 103, on observera, pour ne plus y revenir, que l'amendement n° 101 reprend en fait la teneur du n° 69 et ajoute, à juste titre, aux charges que doit le nouveau copropriétaire les dépenses de conservation et de réparation **décidées par le syndic**. L'amendement n° 102 a déjà été critiqué par nous¹²⁶ : adopté *in extremis*, il s'écarte radicalement de la position qui a fini, après moult débats, par l'emporter en doctrine aujourd'hui quant à la date charnière permettant à l'association de s'adresser au nouveau copropriétaire. Quant à l'amendement n° 103, il est pour le moins obscur : il entend modifier dans l'alinéa 5 du § 1^{er}, relatif au cas particulier où l'acquéreur avait une procuration pour assister à l'assemblée générale dès le compromis et où il a donc décidé de certaines charges qu'il doit alors supporter, le mot « acquéreur » par celui, plus neutre, de « copropriétaire entrant ». Or, nous avons vu que cet alinéa n'entend viser que le seul cas d'une vente ; ce remplacement n'est donc pas opportun ; à titre anecdotique, on ajoutera que, dans la version du projet, le mot acquéreur est remplacé une fois par copropriétaire entrant, mais demeure dans la finale de l'alinéa !

28. Beaucoup plus fondamentalement, nous l'avons dit, c'est la structure même découlant de l'amendement n° 85 qui nous pose problème. En effet, jusque-là, le § 1^{er} et le § 3 étaient bien distincts : le premier paragraphe réglait une question d'obligation à la dette, le troisième, une simple question d'information. C'est en raison de cette distinction claire que l'amendement n° 39 était critiquable et qu'il a été retiré. Or que fait l'amendement n° 85 ? Il reprend dans le paragraphe premier toute une série de points qui se trouvaient déjà dans le § 1^{er} /2, devenu le § 3, et qui doivent donc ainsi être demandés par le notaire au syndic et être ensuite portés à la connaissance des parties. Ainsi, le 5°

125. Voy., respectivement, ce numéro, n° 15, n° 22, n° 18 et n° 17.

126. Voy. *supra*, n° 17.

du § 1^{er} mentionne, comme le 1^o du § 3, « le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 » ; le § 1^{er}, 6^o, vise « l'état des dettes certaines de toute nature dues à l'association des copropriétaires par la partie cédante », là où le § 3, 2^o, reprend « le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur », la différence de formulation s'expliquant, notamment, par le fait que le § 3 ne concerne que le cas de la vente ; le § 1^{er}, 7^o, et le § 3, 4^o, prévoient tous deux de communiquer « le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété » ; le § 1^{er}, 8^o, est relatif, enfin, tout comme le § 3, 5^o, aux « procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années » et aux « décomptes périodiques des charges des deux dernières années ». Enfin, le 9^o du § 1^{er} impose encore que le notaire requière du syndic « une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ».

Certes, à la différence de ce qui était prévu dans l'amendement n^o 39, ces points ajoutés dans le § 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil ne sont pas visés ensuite comme entraînant une obligation dans le chef du nouvel arrivant, puisque l'alinéa 4 dudit paragraphe n'impose comme charges dues par ce dernier que les quatre premiers points du § 1^{er}, alinéa 1, et non les points 5 à 9. Il demeure que nous nous trouvons avec deux systèmes d'information, qui se recoupent en grande partie et qui ne sont pourtant pas soumis au même régime. Le § 1^{er} concerne toutes les transmissions, n'impose pas de délai butoir pour informer le copropriétaire entrant, charge le notaire de procéder à cette demande d'information, par lettre recommandée à la poste en outre, et le syndic d'y répondre dans les quinze jours, tandis que le § 3, s'appliquant certes à la seule vente, impose cette obligation dans le chef du notaire, de l'intermédiaire professionnel ou du vendeur – sans établir aucun ordre entre ceux-ci –, oblige à y procéder au plus tard avant la signature de la convention de vente ou de l'offre d'achat et ne contraint le syndic à aucun délai pour communiquer ces informations au demandeur. Cette superposition nous semble totalement nuisible à la clarté et à la sécurité juridique. Qui va finalement être chargé d'informer celui qui arrive et dans quels cas ? Quand devra-t-il le faire et de quelle façon ? Quel sera le responsable en cas de défaillance... ? En outre, à tout prendre, s'il y a bien des informations qu'il aurait fallu prévoir de communiquer à l'acheteur avant la date de la signature du compromis, ce sont précisément celles qui se trouvent aux quatre premiers points du paragraphe 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil en projet et qui sont expressément visées comme étant des dettes du copropriétaire entrant à l'égard de l'association des copropriétaires ; or parmi celles-ci, seuls les appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété, sont aussi repris dans le § 3 et donc obligatoirement communiqués en temps utile.

29. Enfin – nous ne l'avons point encore examiné, puisqu'il concerne plusieurs des paragraphes de l'article 577-11 du Code civil –, le § 4 nouveau de cet article, censé solutionner une question importante en pratique, ajoute encore quelque peu à la confusion.

Ce § 4 dispose : « Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1^{er} et 2 sont à charge du copropriétaire vendeur ou des copropriétaires vendeurs ». À notre connaissance, cette précision apparaît lors de l'amendement n° 85, qui réécrit, nous l'avons dit, tout l'article, et qui est justifiée comme suit : « Aujourd'hui, il reste encore beaucoup de discussion concernant la question de savoir qui doit être chargé des frais de transmission des informations en cas d'une vente d'un lot. Le § 1^{er}/3 met fin à cette discussion, car il précise que ces frais sont à charge du/des vendeur(s) »¹²⁷. De vives controverses ont effectivement existé, et existent encore partiellement, quant au débiteur de l'indemnité destinée à rémunérer le syndic pour son travail de recherche et de communication des informations requises par le notaire en vertu du § 1^{er} actuel de l'article 577-11 du Code civil. Sans refaire tout l'historique jurisprudentiel et doctrinal relatif à cette question, devenue, au fil du temps, de principe entre le monde notarial et le milieu des syndics¹²⁸, nous dirons qu'il est admis aujourd'hui que le notaire n'est redevable de ces sommes ni vis-à-vis de l'association¹²⁹, ni vis-à-vis du syndic¹³⁰ ; toutefois, des interrogations subsistent encore quant au débiteur final de ces coûts : le vendeur, l'acheteur, les deux ou encore, si l'on décide que c'est l'association qui est finalement débitrice, l'ensemble des copropriétaires¹³¹ ? Le projet de réforme entend régler définitivement le problème en en rendant le vendeur débiteur, ce qui semble correspondre à la pratique existante ; C. Mostin observe en effet que, sous l'empire de la loi actuelle, dans la grande majorité des cas, ces frais sont supportés, sans sourciller, par le vendeur, et sans qu'il s'interroge sur le bien-fondé de la demande ; tout en com-

127. Voy. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Amendements, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2008-2009, 7 mai 2009, n° 1334/006, p. 24.

128. Voy., not., C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, nos 31 à 34.

129. Voy. Cass., 23 février 2001, *Pas.*, 2001, 353 ; *R.W.*, 2003-2004, p. 132 ; *Rev. not. belge*, 2002, p. 89 ; *T. Not.*, 2001, p. 591, note D. PATART ; *J.J.P.*, 2002, p. 194 ; *T. App.*, 2001, p. 9, cassant la décision rendue par J.P. Sint-Kwintens-Lennik, 6 avril 1998, *J.J.P.*, 1998, p. 327, note G. DE PALMENAER ; *T. App.*, 1998/3, p. 19 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 120, note D. PATART, « Le coût de l'information des parties en cas de vente d'un appartement ».

130. Voy., sur ce point, not. J.P. Bruges (2^e cant.), 5 juillet 1999, *R.G.E.N.*, n° 25 100, obs. D. PATART.

131. F. Baudoncq estime toutefois que l'association des copropriétaires est le candidat le moins approprié, car ces frais n'ont pas été exposés dans l'intérêt commun (voy. F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Bibliotheek Burgerlijk Recht Larcier, Bruxelles, Larcier, 2006, n° 59).

muni quant au notaire le relevé des dettes énoncées par la loi, le syndic transmet également le décompte des charges restant dues à l'association des copropriétaires par le vendeur ainsi que le montant de l'indemnité liée à ses prestations. Il invite, à cette occasion, le notaire à veiller au règlement des charges et de l'indemnité par le vendeur ¹³².

Solution simple et adaptée à la pratique donc, mais le hic, c'est que les renvois n'ont pas été effectués correctement dans ce paragraphe 4 : l'amendement n° 85 visait, en effet, les frais des informations visées au § 1^{er} mais aussi au § 1^{er}/2, actuellement § 1^{er} et § 3, et donc toutes les informations, mais uniquement les informations fournies au nouvel arrivant. La version du projet mentionne malheureusement les §§ 1 et 2, probablement simple erreur de plume, mais, telle quelle, outre le § 1^{er}, c'est bien le § 2 qui est visé concernant les informations que le notaire doit fournir au syndic à l'occasion de la transmission d'un lot. On remarquera encore, au passage, que le § 4 projeté visant en tout cas les informations prévues au § 1^{er}, fournies, rappelons-le, dans le cadre de toute transmission, entre vifs ou pour cause de mort, les termes de « copropriétaire vendeur » (ou « copropriétaires vendeurs ») sont, par conséquent, trop étroits.

★

« La critique est aisée mais l'art est difficile » ; un cliché, peut-être, une vérité, sans conteste. Dans une optique constructive toutefois, nous aspirons, on l'aura compris – davantage peut-être qu'à propos d'autres parties du projet de réforme –, à une relecture et un réexamen de l'article 577-11 du Code civil. Les transmissions d'un lot sont fréquentes et les règles qui les gouvernent doivent évidemment être bien adaptées. En effet, à la différence des règles qui régissent les rapports internes à la copropriété, les protagonistes, dans le cadre d'une vente en tout cas, ne seront pas appelés à vivre ensuite côte à côte et seront donc peu enclins à la conciliation ; au surplus, la réglementation des transmissions d'un lot a indubitablement une influence sur la façon dont les copropriétaires se comportent, pendant qu'ils sont copropriétaires, quant aux demandes de réalisation de travaux ou de réparation et quant aux divers appels de fonds auxquels ils sont confrontés. Certes, sous l'empire de la loi actuelle, des incertitudes subsistent, mais la pratique, de tous horizons, a fait, ces dernières années, œuvre utile ; la loi à venir, dans toute la mesure du possible, ne doit pas être une source nouvelle d'insécurité juridique. Avis aux amateurs et appel aux bonnes volontés !

P.L.

132. Voy. C. MOSTIN et P. LECOCQ, « La vente et la copropriété », *op. cit.*, n° 34

4

Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ?

Corinne MOSTIN

avocate au barreau de Bruxelles

SOMMAIRE

Introduction	198
SECTION 1	
Les modifications procédurales	199
SECTION 2	
Les modifications pouvant avoir une incidence sur les recours	219
Conclusions	224

Introduction

1. Si plusieurs parlementaires ont émis le vœu louable de tirer les enseignements de la mise en œuvre de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété et de procéder aux améliorations qui s'avèrent nécessaires, après avoir relevé l'existence de controverses multiples et de nombreuses imperfections¹, ceux-ci ont toutefois décidé de tenir en suspens certaines questions et d'en reporter ultérieurement le débat². Il en est manifestement ainsi du contentieux. On peut évidemment regretter cette manière de procéder, qui laisse sans réponse, certaines difficultés procédurales, telles les actions tendant à la désignation par le juge d'un syndic.

L'objectif initial, lors du dépôt de la proposition de loi, au regard du contentieux, visait cependant à assurer une approche contemporaine et dynamique de la gestion des copropriétés, et notamment la possibilité de rendre l'association des copropriétaires responsable des dommages causés aux copropriétaires ou à des tiers par le vice de la construction ou le défaut d'entretien des parties communes et celle de reconnaître à l'association des copropriétaires la qualité et l'intérêt pour connaître de toutes les actions relatives à la propriété des parties communes.

2. En définitive, seuls quelques aspects liés expressément à l'exercice des recours ont été modifiés – peut-on dire régler ? – dans le but de les faciliter et de mettre un terme aux controverses qui les affectaient. D'autres adaptations de la loi, visant davantage la gestion des immeubles en copropriété, ont aussi une incidence sur les recours. Il en est ainsi des dispositions tendant à l'organisation des groupes d'immeubles.

Ces modifications procédurales, que nous passerons en revue, sont les suivantes :

- l'interdiction des clauses d'arbitrage (art. 577-4, § 4) ;
- la qualification de l'association des copropriétaires comme personne responsable au sens des articles 1384, al. 1^{er}, et 1386 du Code civil (art. 577-5, § 3/1) ;
- le droit pour l'association des copropriétaires d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de

1. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 4.
2. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, Rapport fait au nom de la commission de la justice par R. LANDUYT et V. DÉOM, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/011, p. 5.

- droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci (art. 577-9, § 1^{er}) ;
- le pouvoir reconnu au syndic d'introduire tout recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge pour lui d'en obtenir ratification par l'assemblée générale et d'en informer les copropriétaires (art. 577-9, § 1^{er}) ;
 - l'action en annulation des décisions de l'assemblée générale, qui doit être intentée dans un délai de trois mois à compter de la date d'envoi du procès-verbal (art. 577-9, § 1^{er}) ;
 - la dispense des copropriétaires de participer aux honoraires et dépenses de procédure lorsqu'ils voient leur prétention déclarée fondée en tout ou en partie (art. 577-9, § 8).

D'autres modifications risquent d'influencer les recours :

- la possibilité de créer des sous-indivisions ainsi que des associations secondaires (art. 577-4/1) ;
- la nécessité de joindre aux statuts un rapport motivé d'un expert destiné à fixer les quotes-parts de copropriété (art. 577-4, § 1^{er}, al. 2) ;
- l'élection de domicile de l'association des copropriétaires au domicile du syndic ou au siège social du syndic (art. 577-5, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2^o/1) ;
- les règles relatives à l'organisation et la tenue des assemblées générales (article 577-6), à l'adoption des décisions (art. 577-7) et à la rédaction et la communication des procès-verbaux (art. 577-8) ;

SECTION 1

Les modifications procédurales

A. Interdiction des clauses d'arbitrage

3. Le texte de la proposition de loi adoptée à la Chambre introduit, à l'article 577-4, un paragraphe 4, libellé comme suit :

« Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section. »

Cette disposition consacrée aux clauses d'arbitrage n'avait pas été prévue dans la proposition initiale, telle que déposée par Mme Nyssens et M. Hamal. Ce n'est qu'en cours de travaux, lors des auditions menées au sein de la commission de la Justice, que les difficultés relatives à la validité des clauses d'arbitrage ont été mises en exergue par Vincent Sagaert³. Ainsi, celui-ci indiquait

3. *Ibidem*, p. 124.

aux parlementaires qu'il existait un doute sur la validité de ces clauses, amplifié par les travaux parlementaires de la loi de 1994 et son caractère contraignant. Il s'interrogeait sur l'opportunité d'insérer de telles clauses dans les statuts, sachant que les procédures d'arbitrage sont souvent longues et qu'elles entraînent des coûts plus élevés que ceux résultant d'une procédure judiciaire⁴. Il plaidait dès lors pour l'insertion d'une disposition invalidant les clauses d'arbitrage.

4. Bien qu'une tendance doctrinale majoritaire se prononce actuellement en faveur de la validité des clauses d'arbitrage en matière de copropriété⁵, la jurisprudence reste divisée⁶, influencée par les travaux préparatoires de la loi de 1994⁷ et les premiers commentaires sur celle-ci⁸, qui se fondaient sur son caractère impératif pour conclure à la nullité des clauses d'arbitrage et enfin par les difficultés pratiques et financières suscitées par la mise en mouvement de l'arbitrage.

Indépendamment de la question de principe touchant à la validité des clauses d'arbitrage en la matière, la portée de ces clauses, au libellé varié et divers, est aussi sujette à discussion. Avant même que les parties soient amenées à débattre de leur différend, elles sont contraintes de vérifier et au besoin de faire trancher si leur différend entre dans le champ d'application de cette clause.

-
4. Pour des observations similaires, voy. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – Cinq d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le C.R.J., sous la dir. N. VERHEYDEN-JEANMART, p. 242.
 5. H. CASMAN, « Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert », in *Appartementsrecht*, Bruges, la Charte, 2008, p. 44 ; O. CAPRASSE, « Copropriété et arbitrage », note sous Civ. Anvers, 16 novembre 2001, R.G.D.C., 2005, p. 266 ; Ph. DE BURNONVILLE, « L'arbitrage et la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 331 ; J.-F. ROMAIN, *Droits réels – Chronique de Jurisprudence 1998 – 2005*, Les dossiers du J.T., 2005, p. 160.
 6. En faveur de la validité des clauses d'arbitrage : Civ. Bruxelles, 2 avril 2003, J.J.P., 2006, p. 88 ; *Contra* : J.P. Wavre, 24 décembre 1998, T. App., 1999/3, p. 29 ; J.P. Nieuport, 14 mars 1995, T. App., 1997/1, p. 32 ; J.P. Berchem, 26 novembre 1996, T. App., 1997/1, p. 34 ; J.P. Nieuport, 18 janvier 2000, T. App., 2000/2, p. 36 ; Civ. Anvers, 16 novembre 2001, R.G.D.C., 2005, p. 263, note O. CAPRASSE, « Copropriété et arbitrage » ; J.P. Nieuport, 30 mars 2004, T. App., 2005/3, p. 16 ; J.P. Ostende, 5 novembre 2003, R.I.J., 2005/4, p. 347.
 7. Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1993-1994, n° 712-2.
 8. L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », in *Copropriété*, Colloque organisé le 7 octobre 1994 à Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, p. 194.

5. L'amendement n° 106 fut déposé en vue de mettre un terme définitif à la controverse portant sur la validité des clauses d'arbitrage, en optant pour leur interdiction pure et simple. Les clauses insérées dans les statuts sont réputées non écrites, ce qui a pour effet que tous les litiges relatifs à la copropriété forcée des immeubles bâtis visés sont nécessairement soumis aux juridictions de l'ordre judiciaire.

La clarification de cette question est évidemment une bonne chose et permet d'éviter qu'un débat s'ouvre d'abord sur la compétence du tribunal et empêche de traiter immédiatement le fond du litige.

B. La qualification de l'association des copropriétaires comme personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil

6. L'incertitude procédurale liée à la détermination de la partie défenderesse, en cas d'introduction d'une action en responsabilité pour vice de la chose, en l'occurrence un immeuble ou une partie d'immeuble en copropriété, fondée sur l'article 1384, al. 1^{er}, du Code civil et d'une action en responsabilité résultant de la ruine du bâtiment, immeuble en copropriété, en application de l'article 1386 du Code civil, a conduit le législateur à tenter de régler la difficulté.

7. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994, la question se pose de savoir si l'association des copropriétaires a qualité et intérêt pour agir en justice en demandant ou en défendant, dans tous les litiges qui « concernent » la copropriété. Deux courants doctrinaux et jurisprudentiels se sont développés : le premier, invoquant l'esprit de la loi ainsi que son inspiration française, reconnaît à l'association cette qualité et dispense dès lors les copropriétaires d'être à la cause⁹ ; le second courant considère qu'en raison de l'objet et du patrimoine limité de l'association, les actions relatives à la propriété de l'immeuble appartiennent aux copropriétaires eux-mêmes, à l'exclusion de l'association, qui n'a pas qualité et intérêt pour agir et pour mettre en œuvre un droit patrimonial propre puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble¹⁰.

9. S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », in *La pratique de la copropriété*, Collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, p. 18.

10. L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 157 ; H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », in *Les copropriétés*, Collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1999, pp. 134 et s., n^{os} 25 à 34. C. MOSTIN, « Copropriété et contentieux », *J.T.*, 2007, p. 474, n^{os} 22 et s. ; « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 212, n^{os} 2 et s.

Même si les tenants de la première thèse reconnaissent que d'un point de vue pratique, il est évidemment plus aisé d'assigner l'association des copropriétaires, représentée par son syndic, qui s'est vu attribuer la personnalité juridique, il n'en reste pas moins que le législateur n'a pas défini, à la différence du droit français, les titulaires de l'action lorsque celle-ci a trait à la propriété de l'immeuble.

Sur la base de cette conception restrictive, l'association ne peut voir sa responsabilité engagée sur le pied de l'article 1386 du Code civil, à défaut d'être propriétaire du bâtiment tombé en ruine, pas plus qu'elle ne peut être déclarée responsable sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, à défaut d'avoir la qualité de gardien de l'immeuble ¹¹.

8. La jurisprudence et la doctrine ont toutefois évolué quant à la mise en cause de la responsabilité de l'association des copropriétaires en cas de vice affectant l'immeuble en copropriété.

Aux termes de décisions récentes particulièrement motivées, le tribunal de première instance de Bruxelles a admis la responsabilité de l'association des copropriétaires fondée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil ¹² et lui a reconnu la qualité de gardien, dans le cadre d'une action en responsabilité relative à des vices affectant les parties communes, estimant que le débat était étranger à la question de la propriété de l'immeuble. Il se fonde sur l'arrêt de la Cour de cassation du 29 mars 1999 ¹³, qui rappelle que « le gardien d'une chose, au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, est celui qui use de la chose pour son propre compte, en jouit ou la conserve avec un pouvoir de surveillance et de direction » et que « le juge décide souverainement en fait qui est le gardien de la chose au sens de l'article précité pour autant qu'il ne viole pas la notion de gardien ».

-
11. H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », *op. cit.*, p. 137, n° 29. La qualité de l'association à recevoir une action sur le pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil est toutefois controversée ; voy. en faveur de la recevabilité de cette action, L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 168 ; Th. BOSLY, « Vers un nouveau régime de la copropriété », *Rev. not. belge*, 1992, p. 449 ; *contra* : M. HANOTIAU, *op. cit.*, pp. 73 et 74 ; M. KADANER et M. PLESSERS, « La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *J.T.*, 1995, p. 410, n° 82 ; A. BRODER, S. WELKENHUYSEN, P. DE SOETE, « Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (articles 577-2 à 577-13 nouveau du Code civil) », *Rev. not. belge*, 1995, p. 91 ; Liège, 28 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 785 ; Liège, 29 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1096 ; C. MOSTIN, *ibidem*.
12. Civ. Bruxelles, 19 novembre 2004, *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 47 ; Civ. Bruxelles (75^e ch.), 29 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 37 ; Civ. Bruxelles (16^e ch.), 1^{er} février 2008, *R.C.D.I.*, 2009/1, p. 53.
13. Cass., 25 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 183.

9. Le législateur poursuit comme objectif de rencontrer les difficultés suscitées par l'application de la loi de 1994 au regard de la qualité et de l'intérêt de l'association des copropriétaires à connaître, comme défenderesse, des actions fondées sur les articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil.

La question n'est pas simple : il ne s'agit pas tant de modifier la règle de fond touchant aux conditions de la mise en œuvre de ces responsabilités, mais de permettre à l'association des copropriétaires d'être la personne morale assignée en justice pour éviter de mettre à la cause tous les copropriétaires. L'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires était essentiellement destinée à faciliter ses rapports avec les tiers, notamment dans le cadre d'une procédure judiciaire.

10. Fort des ces considérations, le texte adopté à la Chambre introduit, à l'article 577-5, un paragraphe 3/1, libellé comme suit :

« Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386. »

Ce texte est le résultat d'une évolution. Dans sa version initiale, il prévoyait que : « L'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de la construction ou le défaut d'entretien des parties communes ».

Un amendement (n° 45)¹⁴ fut proposé, sans justification, afin d'adapter la disposition comme suit : « Sans préjudice des articles 1382 et suivants du Code civil, l'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de la construction ou le défaut d'entretien des parties communes ».

Un nouvel amendement (n° 91) fut encore proposé pour aboutir à la version actuelle de la disposition. Les changements apportés sont justifiés par le fait que le texte initial et l'amendement n° 45 risquaient de créer un nouveau type de responsabilité objective (pour le dommage causé par le vice de construction et le défaut d'entretien des parties communes), alors que la motivation visait expressément la responsabilité du gardien de la chose viciée, prévue l'article 1384, alinéa 1^{er}, et celle de la ruine du bâtiment, prévue par l'article 1386, dont le texte s'inspire. Les précisions apportées quant à l'application de ces dispositions n'empêchent nullement le recours au droit commun de la responsabilité.

L'abandon du texte initial paraît justifié.

14. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/006, p. 2.

11. Le texte adopté par le législateur suscite toutefois plusieurs questions. D'un point de vue formel, est-il réellement opportun de régler, de manière spécifique, le sort de ces deux actions en responsabilité, avec le risque d'apporter une solution différenciée par rapport à l'ensemble du contentieux, alors que la controverse porte, de manière générale, sur la qualité et l'intérêt de l'association à agir en justice ou à connaître comme défenderesse des actions qui sont liées à l'immeuble, en ce compris la « propriété » de l'immeuble, ce que semble vouloir régler le nouvel article 577-9, § 1^{er} ? À mon sens, la solution législative doit être apportée pour l'ensemble du contentieux, puisque l'enjeu du débat dépend de l'intérêt et de la qualité de l'association des copropriétaires à connaître de certaines procédures.

Si l'aspect formel de la disposition n'est guère heureux, on peut évidemment s'en accommoder si elle fait son office.

12. Sur le plan du droit matériel, on s'interroge sur le bien-fondé de la disposition et sa portée exacte. Malheureusement, à l'examen du texte, il est difficile d'avoir des apaisements.

Celui-ci assimile en effet l'association des copropriétaires à la personne responsable au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}. Faut-il dès lors en déduire qu'il lui confère, de manière irrévocable, la qualité de gardien des parties communes, sans que la moindre discussion soit possible ? Or, on le sait, et la Cour de cassation l'a rappelé à plusieurs reprises, la qualité de gardien, suivant l'article 1384, alinéa 1^{er}, est une question de fait soumise à l'appréciation des tribunaux. L'association doit-elle dès lors être reconnue systématiquement responsable des dommages résultant d'un vice affectant les parties communes de l'immeuble, la loi la considérant nécessairement et indiscutablement comme la gardienne de l'immeuble ? Si, dans de nombreuses hypothèses, ce sera sans doute le cas, ne peut-on pas envisager que dans des circonstances spécifiques, la garde, au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}, soit confiée à un tiers et que l'association des copropriétaires puisse échapper à la responsabilité pour vice de la chose, à défaut d'être le gardien de l'immeuble ?

13. Mes inquiétudes sont en effet encore plus vives à l'égard de l'assimilation, introduite par le texte, de l'association avec le propriétaire d'un bâtiment au sens de l'article 1386 du Code civil. En effet, l'association est la personne responsable au sens de l'article 1386. Or, suivant cette disposition, le propriétaire d'un bâtiment est responsable des dommages causés par sa ruine. On le sait, l'association n'est pas propriétaire des parties communes de l'immeuble. Alors pourquoi une telle assimilation, sachant qu'en outre, si le bâtiment est en ruine, ce qui implique la chute ou l'effondrement de tout ou partie de la construction, ceux-ci ne se limiteront pas aux parties communes ?

Les propriétaires des lots privatifs seront nécessairement impliqués et devront être mis à la cause.

14. L'enjeu de la controverse née de la loi de 1994 est essentiellement procédural : en conférant de manière générale à l'association des copropriétaires la personnalité juridique, le législateur avait voulu faciliter les recours et éviter que tous les copropriétaires doivent être mis à la cause, sachant qu'ils subiraient les effets des décisions judiciaires prises à l'encontre de l'association. En vue de trancher cette controverse, il est préférable de se placer uniquement sur le plan procédural, comme le nouveau texte le propose à l'article 577-9, § 1^{er}, de reconnaître à l'association la qualité pour agir dans toutes les actions liées à l'immeuble et d'étendre la portée du nouvel alinéa 3 de l'article 577-9, § 1^{er}, plutôt que de prendre le risque de modifier la règle de droit matériel et ses effets.

C. Le droit pour l'association des copropriétaires d'agir en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci (art. 577-9, § 1^{er})

15. Comme je l'ai déjà évoqué à propos des actions en responsabilité, l'objectif de la modification législative consiste à conférer expressément à l'association des copropriétaires la qualité légale requise pour engager des actions en justice liées à la propriété du bien immobilier, à éviter que les articles 17 et 18 du Code judiciaire, définissant la qualité et l'intérêt à agir en justice, n'y fassent obstacle¹⁵, et à mettre un terme aux difficultés procédurales nécessitant la mise à la cause de tous les copropriétaires si l'association des copropriétaires ne peut elle-même connaître de certaines actions sur la base des règles de droit commun.

16. Le texte adopté à la Chambre introduit, à l'article 577-9, § 1^{er}, un alinéa libellé comme suit :

15. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 13 ; voy. aussi Cass., 16 avril 2009, R.G. C.07.0071.F, qui décide qu'une association de copropriétaires habilitée, conformément à l'article 577-5, § 3, du Code civil, à contracter avec des tiers en vue de l'administration et de la conservation de l'immeuble peut avoir la qualité et l'intérêt requis pour former tierce opposition à une ordonnance imposant en référé, sur la requête unilatérale de certains copropriétaires, l'interruption de travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble.

« En outre, nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits. »

Dans sa version initiale, le texte conférait « à l'association des copropriétaires le droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6 ».

La modification apportée par l'amendement n° 35¹⁶, qui sera retenue dans la version adoptée par la Chambre, vise à préciser la portée des droits dont la sauvegarde doit être assurée en justice. La formulation initiale est jugée, par l'auteur de l'amendement, trop large, car le texte vise le bien immobilier dans son ensemble, comprenant les parties privatives et communes, alors que les copropriétaires peuvent agir seuls pour les parties privatives, mais aussi trop restrictive, parce que les droits visés comprennent tous les droits afférents à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels, ou pour la gestion des parties communes.

17. La version initiale du texte, calquée sur la législation française, était, à mon sens, plus adaptée, car elle évitait de procéder par énumération et de limiter la portée du texte. L'article 15 de la loi française du 10 juillet 1965 dispose en effet : « le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic ».

Commentant cette disposition, la doctrine française affirme que « par droits afférents à l'immeuble, il convient d'entendre l'exercice des actions attachées au droit de propriété lui-même. Or, le syndicat des copropriétaires n'étant pas propriétaire des parties communes, la doctrine s'accorde pour reconnaître que le législateur a investi le syndicat de pouvoirs qui sortent du domaine de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes »¹⁷.

16. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004, p. 25.

17. B. LABORRIER, « Copropriété – organisation – champ d'application de statut – éléments constitutifs de la copropriété – syndicat des copropriétaires », *Jurisclasseur*, fasc. 10, 1998, pp. 17 et s.

Fort de cette disposition légale, on admet que le syndicat des copropriétaires est compétent pour exercer à l'encontre de tiers toute action destinée à prévenir ou réparer les dégradations causées à l'immeuble, les nuisances occasionnées par l'activité des voisins, mais aussi pour exercer les actions possessoires et pétitoires.

Le recours aux termes « droits afférents à l'immeuble » ne suscite pas ou plus de difficultés. On le sait, l'association des copropriétaires est compétente à l'égard des parties communes. La formulation large, telle qu'elle est retenue par le législateur français, permet d'englober toutes les actions liées à la propriété, en ce compris l'ensemble des droits réels. La formulation belge, qui procède par énumération, risque d'exclure certaines actions des compétences de l'association.

18. La disposition nouvelle permet-elle de résoudre les difficultés procédurales liées à l'application de la loi de 1994 ? L'association des copropriétaires se voit reconnaître le droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Cette disposition autorise-t-elle l'association des copropriétaires à connaître comme demanderesse ou défenderesse des actions possessoires, en revendication, en bornage¹⁸, confessoires ou négatoires de servitude, des actions fondées sur la garantie décennale, de l'action en compensation des troubles de voisinage¹⁹, des actions tendant à la rectification de la répartition des quotes-parts et du mode de répartition des charges... ?

19. La réponse me paraît assurément positive pour les actions confessoires et négatoires de servitude. En effet, le texte autorise l'association à agir pour faire reconnaître ou supprimer une servitude, droit réel par excellence, qui grève les parties communes de l'immeuble. Il en serait ainsi d'un litige opposant le propriétaire du fonds dominant voisin, bénéficiant d'une servitude de passage grevant le fonds de l'association, dont l'existence ou les conditions d'exercice seraient contestées par celle-ci.

20. Il en est de même pour l'action en revendication. Si une contestation surgit avec un voisin concernant la propriété d'une partie du terrain relevant de l'association, par exemple suite à l'empiètement d'une nouvelle construction voisine sur ledit terrain, l'association pourra introduire le

18. L'association n'a pas qualité pour connaître d'une action en bornage : voy. J.P. Louvain (3), 16 décembre 2008, n° 03A1421, *R.C.D.I.*, 2009, liv. 2, p. 21.

19. Civ. Gand (9^e ch.), 14 septembre 2007, *T.B.O.*, 2009/2, p. 98.

recours et agir en revendication. L'action en bornage lui sera également ouverte.

21. Les actions liées à la mitoyenneté d'un mur de séparation entre deux bâtiments, qui, en tant que mur porteur, sont des parties communes, sont également visées. L'action tendant au rachat de la mitoyenneté tend à faire reconnaître le caractère mitoyen du mur sur lequel la construction prend appui, compte tenu des travaux réalisés sur ledit mur, sans accord préalable.

22. Et les actions possessoires destinées à protéger la possession de droits réels sur les parties communes et à mettre un terme aux troubles qui l'affectent ? Intimement liées aux droits réels eux-mêmes et à leur exercice, elles sont aussi ouvertes à l'association.

23. Quant à l'action en garantie décennale, introduite à l'égard des constructeurs de l'immeuble, elle est destinée à sauvegarder des droits personnels, acquis par les copropriétaires, en vertu du contrat de promotion, d'entreprise et d'architecture, sur les parties communes de l'immeuble (vices graves affectant les parties communes) et répond, à mon sens, aux conditions de la loi, ce que certains jugements avaient déjà admis sous l'empire de la loi de 1994²⁰. Il en est alors de même pour toutes les actions liées à l'état du bâtiment et spécialement des parties communes qui justifieraient l'introduction d'une action à l'égard des professionnels de la construction ou encore d'un voisin, dont le comportement ou l'immeuble seraient à l'origine des désordres²¹.

24. Qu'en est-il des actions en rectification de la répartition des quotes-parts et du mode de répartition des charges prévues actuellement à l'article 577-9, § 6, du Code civil ? La première tend à modifier les quotités attribuées à chaque lot privatif appartenant aux copropriétaires, en fonction de la valeur respective desdits lots. Elle a donc une incidence déterminante sur la situation individuelle des copropriétaires et sur leurs droits et obligations dans l'immeuble, tels leur pouvoir de vote et leur participation dans les charges de l'immeuble. La seconde vise à adapter la clé de répartition des charges et tend à modifier, indépendamment de la rectification des quotités, la manière dont les charges sont réparties, lorsque le critère de l'utilité est mis

20. Civ. Liège (5^e ch.), 20 octobre 2008, *R.C.D.I.*, 2009/1, p. 45 : le tribunal décide que si la qualité de l'association des copropriétaires pour agir en justice est limitée par son objet, consistant dans la conservation et l'administration de l'immeuble, le bon état des parties communes relève des finalités propres de l'association et l'action en responsabilité décennale qu'elle intente contre l'architecte pour la réparation des terrasses, qui sont des parties communes, est recevable.

21. Civ. Bruxelles (23^e ch.), 15 juin 2007, *R.C.D.I.*, 2007/4, p. 41 ; Comm. Tongres, 19 janvier 2004, *R.C.D.I.*, 2008/1, p. 57.

en œuvre pour l'utilisation de certaines parties communes (ascenseur, chauffage, partie de bâtiments...).

Ces actions doivent être introduites, suivant une partie de la doctrine et de la jurisprudence²², contre les copropriétaires eux-mêmes puisqu'elles tendent à modifier leurs droits individuels dans l'immeuble.

25. L'enjeu de la portée de la modification législative, qui habiliterait l'association à connaître de ces actions comme défenderesse, est évidemment de taille puisque, par un arrêt du 3 avril 2009²³, la Cour de cassation a récemment tranché la controverse existant depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1994, en décidant que la demande fondée sur l'article 577-9, § 6, 2°, du Code civil tend à la modification de la situation des copropriétaires individuels, ayant chacun leur intérêt propre, et qu'elle est par conséquent irrecevable lorsqu'elle n'est introduite que contre l'association des copropriétaires.

26. Le texte en projet reconnaît à l'association le droit d'agir en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes. L'action en recti-

22. En faveur de la recevabilité de l'action introduite contre l'association, voy. S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 47 ; R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Het onvoerend goed in de praktijk*, Kluwer, dossier n° 7, 1997, p. 182 ; S. SNAET et G. BLOCKX, « Kroniek appartementsmede-eigendom (1994-1999) », *R.W.*, 1999-2000, p. 10 ; H. VANDENBERGHE et S. SNAET, *Beginnselen van Belgisch Privaatrecht, V° Zakenrecht, Boek III : Mede-eigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1997, p. 272 ; J. HANSENNE, « À propos de la rectification des quotes-parts de droits et de charges en cas de copropriété forcée des immeubles bâtis », note sous J.P. Uccle, 28 juillet 1998, *Act. dr.*, 1999, p. 739 ; « Les biens », in *Chronique de droit à l'usage du notariat*, vol. XXXI, Faculté de droit de Liège, 2000, p. 53 ; J. Hansenne estime que seule l'association doit être mise à la cause lorsque l'action a pour objet la répartition des charges ; J.P. Anvers (6° cant.), 11 mars 1998, *T. App.*, 1998/4, p. 17 ; *R.W.*, 1999-2000, p. 1100.

Contra : L. ROUSSEAU et C. MOSTIN, « L'organisation de la copropriété », in *Copropriété*, Colloque organisé le 7 octobre 1994 à Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, p. 127 et p. 138 ; C. MOSTIN, « La copropriété forcée des immeubles bâtis : un terrain fertile en réflexion », in *Le point sur le droit des biens*, CUP, vol. 42, novembre 2000, p. 39 ; C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 234, n° 37 ; L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 185 ; H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », *op. cit.*, p. 152, n°s 48 à 50 ; Ch. VAN HEUVERSWEYN, « Verhaalmogelijkheden en optrede in rechte van de syndicus », in *De gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen*, Recyclagedagen van de Nederlandstalige Raad van de Kon. Fed. v. Belg. Notarissen, Gand, Mys & Breesch, 1995, p. 139.

23. Cass., 3 avril 2009, *N.j.W.*, 2009, liv. 203, p. 453, note R. TIMMERMANS, « Wijziging verdeling lasten appartements-eigendom ». Voy. aussi Civ. Bruxelles (16° ch.), 30 mai 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 63 ; J.P. Anvers (7° cant.), 21 novembre 2008, *R.C.D.I.*, 2009/3, p. 29.

fication de la répartition des quotités ou du mode de répartition des charges n'a pas pour objet, à mon sens, l'exercice, la reconnaissance ou la négation de tels droits. L'action introduite par un copropriétaire en vue de rectifier la répartition des quotités vise à modifier l'importance de sa part dans les parties communes, en d'autres termes à modifier l'importance de ses droits individuels de copropriétaire sur les parties communes. Ni l'exercice, ni l'existence même de droits réels sur les parties communes ne sont en cause.

Le nouveau texte habilite également l'association à agir en vue de la sauvegarde des droits relatifs à la gestion des parties communes, qui n'inclut pas davantage l'action tendant à la rectification de la répartition des quotes-parts ou du mode de répartition des charges.

27. Par conséquent, en énumérant les actions pour lesquelles l'association a qualité pour agir ou se défendre, la modification législative envisagée ne permet malheureusement pas de rencontrer toutes les difficultés procédurales liées à ces actions en rectification, ce qui implique que tous les copropriétaires devront encore être mis à la cause. Partant, l'objectif général poursuivi ne sera pas atteint.

D. Le pouvoir reconnu au syndic d'introduire tout recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale et d'en informer les copropriétaires (art. 577-9, § 1^{er})

28. La loi du 30 juin 1994 permet-elle au syndic de prendre l'initiative d'introduire une procédure judiciaire au nom de l'association des copropriétaires, sans disposer d'une décision de l'assemblée générale ? Celle-ci ne répond pas à cette interrogation.

L'introduction d'une procédure judiciaire a des implications en termes financiers mais aussi juridiques et psychologiques²⁴. Un tel choix nécessite, à mon sens, un débat au sein de l'association des copropriétaires.

29. Comme je l'avais déjà relevé²⁵, sous cette question se cachent deux réalités : l'une a trait à la représentation en justice de l'association des copropriétaires par le syndic ; l'autre vise les pouvoirs du syndic et tend à vérifier si celui-ci peut décider seul d'introduire la procédure, sans disposer d'une décision de l'assemblée.

24. C. MOSTIN, « Copropriété et contentieux », *op. cit.*, p. 469, n^{os} 3 et s.

25. C. MOSTIN, *ibidem*.

Si la question de la représentation de l'association des copropriétaires en justice est tranchée, en revanche, la nécessité pour le syndic de disposer d'une décision de l'assemblée générale pour introduire une procédure au nom de l'association n'est nullement évoquée. L'article 577-9, § 1^{er}, du Code civil dispose en effet : « L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant » et l'article 577-8, § 4, 4^o, précise que « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires courantes ».

30. Par son arrêt du 5 octobre 2000²⁶, la Cour reconnaît au syndic le droit de représenter l'association des copropriétaires en justice sans que ce dernier doive produire un mandat exprès. En d'autres termes, elle confirme, de manière implicite mais certaine, que le syndic est l'organe légal de représentation en justice de l'association, écartant ainsi la thèse suivant laquelle il ne serait qu'un mandataire²⁷.

L'organe établit ses pouvoirs à l'égard des tiers par sa seule qualité d'organe, établie par les publications légales, sans avoir à justifier d'une procuration, comme devrait le faire un mandataire²⁸.

Certains ont cru que cet arrêt avait mis un terme à l'ensemble de la discussion²⁹. Or, celui-ci ne règle pas la question de la nécessité pour le syndic de disposer d'une décision de l'assemblée pour entamer la procédure ni si les tiers peuvent se prévaloir de l'absence de décision. Si le syndic, organe de

-
26. Cass. (1^{re} ch.), 5 octobre 2000, *Rev. not. belge*, 2000, p. 665 ; *Cah. dr. immo.*, 2000, liv. 6, p. 7, note M. PLESSERS, « Le syndic de la copropriété : organe légal de représentation de l'association des copropriétaires en justice » ; *R.W.*, 2001-2002, p. 679, note A. CARETTE, « Ontvankelijkheids- en gegrondheidsperikelen van het optreden van de syndicus in rechte *ter* vrijwaring van een beland dat vreemd is aan de vereniging van mede-eigenaars » ; *J.L.M.B.*, 2001, p. 628 ; *J.J.P.*, 2001, p. 144.
27. M. PLESSERS, « Le syndic de la copropriété : organe légal de représentation de l'association des copropriétaires en justice », note sous Cass. (1^{re} ch.), 5 octobre 2000, *Cah. dr. immo.*, 2000, liv. 6, p. 11 ; P. LECOCQ, « Le syndic et le conseil de gérance : leur rôle et leurs pouvoirs », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – Cinq d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le C.R.J., sous la dir. N. VERHEYDEN-JEANMART, p. 283 ; voy. aussi, V. SIMONART, « Personnalité morale et copropriété », in *Les copropriétés*, Collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 100, n° 33 ; voy. aussi H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », *op. cit.*, p. 143, n° 37 ; S. SNAET, « Over de vertegenwoordigingsmacht van een syndicus die na de beëindiging van zijn mandaat in finctie blijft », note sous J.P. Saint-Trond, 27 mars 1997, *A.J.T.*, 1998-1999, p. 171.
28. V. SIMONART, « Personnalité morale et copropriété », *op. cit.*, pp. 97-98, n° 31.
29. Voy. en ce sens, Civ. Bruxelles (16^e ch.), 18 septembre 2008, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 69, qui décide que la qualité d'organe du syndic l'autorise à interjeter appel d'une décision, sans disposer d'un mandat exprès de l'assemblée générale.

l'association, dispose d'un pouvoir de représentation de celle-ci, il ne dispose pas du pouvoir de décision d'agir en justice, sauf dans le cadre de ses compétences, ce qui explique qu'il soit tenu de produire, dans la majorité des cas, l'autorisation de l'assemblée générale pour entamer la procédure judiciaire. En l'absence d'une telle décision, le copropriétaire ou le tiers assigné pourraient se prévaloir d'une violation de l'organisation légale des pouvoirs au sein de la copropriété et invoquer qu'aucune autorisation n'a été conférée par l'association au syndic³⁰. C'est vers cette solution que s'est orienté le législateur français³¹, conforté par la doctrine et la jurisprudence³².

31. En vue de régler cette question, les parlementaires ont introduit, à l'article 577-9, § 1^{er}, un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées pour ou contre l'association des copropriétaires. »

Par cette disposition, le législateur impose implicitement au syndic d'être couvert par une décision de l'assemblée générale pour introduire une procédure judiciaire qui n'entre pas dans ses pouvoirs, et confirme en cela la position admise par une partie de la doctrine et de la jurisprudence³³. Il peut toutefois introduire, au nom de l'association, toute procédure relative aux parties communes, à titre conservatoire, pour autant que sa démarche soit ratifiée par l'assemblée.

Dans sa version initiale, le texte habilitait le syndic à prendre l'initiative d'une procédure judiciaire à titre conservatoire, relative aux parties communes, moyennant ratification de l'assemblée générale, sans toutefois qu'un mécanisme d'information des copropriétaires soit prévu.

30. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, n° 25 ; voy. aussi M. PLESSERS, « Le syndic de la copropriété : organe légal de la représentation de l'association des copropriétaires en justice », *op. cit.*, pp. 13 ; *contra* : Liège (10^e ch.), 23 octobre 1997, *R.G.D.C.*, 1999, p. 144, *J.L.M.B.*, 2000, p. 480.

31. Décret du 17 mars 1967, art. 55.

32. Cass. fr., 15 mai 1992, *J.C.P.*, 1992, 1, p. 377, n° 21 940, note. P. CAPOULADE et C. GIVERDON ; Cass. fr., 12 octobre 1988, *D.*, 1989, 1, p. 53, note Fr. GIVORD et C. GIVERDON.

33. Pour un exposé de l'état de la question, voy. C. MOSTIN, « Copropriété et contentieux », *op. cit.*, p. 469, n°s 2 à 13 ; « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 225, n°s 22 et s. ; Civ. Bruges (10^e ch.), 5 janvier 2007, *R.C.D.I.*, 2007/4, p. 52. *Contra* : Civ. Gand (9^e ch.), 14 septembre 2007, *T.B.O.*, 2009, liv. 2, p. 98, qui affirme que le syndic ne doit pas exciper d'un mandat pour agir en justice.

32. L'obligation imposée au syndic d'informer sans délai les copropriétaires des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires a été introduite par l'amendement n° 35³⁴, en vue de favoriser la transparence et le bon fonctionnement de la copropriété.

Pareille obligation paraît judicieuse. Elle permet aux copropriétaires d'être informés, en principe dans les jours qui suivent l'introduction de l'action, des recours intentés par ou contre la copropriété et de faire, au besoin, intervention volontaire pour défendre leurs propres intérêts privés.

La formulation générale de cette disposition semble toutefois viser toutes les actions introduites par et contre la copropriété, sans distinction aucune. Cette exigence nouvelle a dès lors pour conséquence que quelle que soit l'action menée, telle une action en recouvrement de charges, le syndic devrait en aviser les copropriétaires.

E. Délai de l'action en annulation des décisions de l'assemblée générale

33. Autre nouveauté introduite par la proposition, à l'article 577-9, § 1^{er}, à propos de l'action en annulation :

« Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois, à compter de la date d'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale concernée, établi conformément à l'article 577-8, § 4, 2^o. »

L'article 577-8, § 4, qui prévoit que le syndic est chargé de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, est complétée par les mots suivants : « ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée ».

Ces nouvelles dispositions tendent à régler les difficultés rencontrées par rapport au délai de recours des actions en annulation.

34. Suivant l'ancien article 577-9, § 2, du Code civil, toute action en annulation ou en réformation d'une décision de l'assemblée doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où le copropriétaire a pris connaissance de la décision. Lorsqu'un copropriétaire a été régulièrement convoqué, il est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale. Il s'agit d'un délai préfix, prévu à peine de forclusion³⁵.

34. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004, p. 25.

35. J.P. Charleroi, 19 mai 1999, *R.R.D.*, 1999, p. 294 ; J.P. Charleroi, 10 mai 1999, *T. App.*, 1994/4, p. 38 ; *T. App.*, 1999/4, p. 38 ; J.P. Genk, 17 avril 2007, *R.C.D.I.*, 2007/4, p. 24 ; Civ. Bruges (10^e ch.), 26 octobre 2007, *T.G.R.* – *T.W.V.R.*, 2008/4, p. 259 ; J.P. Braine-l'Alleud, 1^{er} février 2007, *R.C.D.I.*, 2007/3, p. 46.

En principe, le délai de trois mois commence à courir à compter du jour où l'assemblée générale s'est tenue³⁶, que le procès-verbal de l'assemblée ait été ou non communiqué, et ce n'est que de manière tout à fait exceptionnelle³⁷, lorsque le demandeur peut démontrer qu'il a été irrégulièrement convoqué, que le délai de trois mois prendra cours à compter de la réception du procès-verbal³⁸.

Le législateur de 1994 a considéré que tout copropriétaire régulièrement convoqué à l'assemblée a la possibilité soit d'y assister personnellement, soit d'y être représenté et, par conséquent, d'être au courant des décisions qui ont été prises, et cela, indépendamment de la communication du procès-verbal. C'est ce qui explique que le délai d'introduction de l'action en annulation court à compter de l'assemblée litigieuse.

Cette solution a le mérite d'imposer un délai de recours uniforme, que la pratique a finalement intégré. Dans quelques rares cas, le procès-verbal est communiqué par le syndic avec beaucoup de retard après l'assemblée, ce qui rend alors difficile l'introduction d'une procédure, à défaut de disposer du procès-verbal en temps utile, document constituant la preuve des décisions adoptées.

35. Relevant toutefois certaines divergences en doctrine sur les possibilités de renverser la présomption de prise de connaissance de la décision, certains auteurs estimant qu'un propriétaire absent au moment du vote pourrait démontrer qu'il n'avait eu connaissance de la décision qu'à une date ultérieure³⁹, les auteurs de la proposition ont voulu modifier le point de départ du délai de trois mois et se sont dès lors inspirés du droit français, qui fait courir le délai à compter de la notification du procès-verbal par le syndic.

Suivant la modification législative, le délai de trois mois prend cours à compter de l'envoi du procès-verbal, celui-ci devant être transmis aux copropriétaires, suivant le nouvel article 577-8, § 4, dans les trente jours de l'assemblée. En d'autres termes, le délai de recours devient variable et dépend donc de la date de l'envoi du procès-verbal. Il sera de 3 mois et quelques jours, à 4, 5 ou 6 mois, voire plus. Tout dépendra dès lors de la date effective d'envoi du

-
36. J.P. Charleroi, 19 mai 1999, *R.R.D.*, 1999, p. 294 ; J.P. Zottegem, 23 mars 2002, *T. App.*, 2001/2, p. 29. La rigueur du délai a été confirmée par la Cour de cassation, à propos d'une demande d'annulation de décisions jugées irrégulières en raison de la contradiction des statuts avec les dispositions impératives de la loi (Cass., 4 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/2, p. 14) ; J.P. Etterbeek, 23 octobre 2007, *R.C.D.I.*, 2008/2, p. 29 ; J.P. Etterbeek, 15 avril 2009, *R.C.D.I.*, 2009/3, p. 34.
37. Civ. Bruxelles (16^e ch.), 5 juin 2008, *R.C.D.I.*, 2009/2, p. 26 : le tribunal estime régulière une convocation par envoi ordinaire.
38. Civ. Tongres (3^e ch.), 7 avril 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 26 ; J.P. Molenbeek-St-Jean, 26 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 28 ; J.P. Kraainem, 5 février 2008, *R.C.D.I.*, 2009/2, p. 11.
39. A. BRODER, S. WELKENHUYSEN et P. DE SOETE, « Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (articles 577-2 à 577-13 nouveau du Code civil) », *op. cit.*, 1995, p. 92.

procès-verbal, si le syndic le transmet aux copropriétaires avec retard par rapport au prescrit légal de trente jours.

Si une contestation est formulée par l'association quant à la tardiveté de l'introduction de la procédure, celle-ci devra démontrer de manière certaine la date d'envoi du procès-verbal, ce qu'elle ne pourra faire que par la preuve d'un envoi recommandé. La modification du texte pourrait avoir dès lors comme effet pervers de contraindre les syndics à adresser les procès-verbaux par voie recommandée à tous les copropriétaires, ce qui alourdirait indiscutablement les coûts d'envoi. D'un point de vue pratique, ceux-ci veilleront sans doute à limiter les envois des procès-verbaux par recommandé aux copropriétaires généralement tatillons ou à ceux qui sont régulièrement à l'origine des contestations, avec le risque que la preuve de cet envoi ne puisse être prouvée à l'égard de tous les copropriétaires.

F. Honoraires et dépenses de procédure (art. 577-9, § 8)

36. La question de la participation du copropriétaire qui s'oppose judiciairement à l'association dans les honoraires du conseil de celle-ci et dans les frais de justice est récurrente.

Suivant la jurisprudence majoritaire, le copropriétaire doit, en qualité de membre de l'association des copropriétaires, participer, à concurrence de ses quotités, dans les frais de défense de l'association et dans les dépens mis à charge de celle-ci, même lorsqu'il voit sa prétention accueillie. Les magistrats cantonaux estiment en effet que ces frais ne sont rien d'autres que des charges communes, auxquelles tous les copropriétaires doivent participer⁴⁰.

Celui-ci comprend mal, qu'il gagne ou qu'il perde le procès, le bien-fondé de cette solution, qui l'amène à supporter le coût de son propre conseil et le coût de celui de l'association des copropriétaires.

De manière isolée, quelques juges de paix admettent que lorsqu'ils font droit à la demande d'annulation des décisions de l'assemblée ou aux prétentions du demandeur, celui-ci n'est pas tenu de supporter les dépens mis à charge de l'association des copropriétaires ni de participer à l'état de frais et honoraires réclamé par le conseil de celle-ci, à concurrence de sa part⁴¹.

40. J.P. Forest, 29 avril 1997, R.G. n° 12.763, cité par Ch.-Éd. DE FRESART et J. MALAISE, « La copropriété : les actions judiciaires », *J.J.P.*, 1998, p. 210 ; J.P. Woluwé-Saint-Pierre, 31 décembre 1997, R.G. n° 1559, inédit ; J.P. Furnes, 13 février 2003, *T. App.*, 2004/1, p. 19 ; J.P., 26 avril 2000, inédit ; J.P. Nieupoort, 28 mai 1996, *T. App.*, 1998, p. 30.

41. J.P. Saint-Josse-Ten-Noode, 25 octobre 2001, *J.J.P.*, 2002, p. 177 ; J.P. Anderlecht, 25 novembre 2002, *T. App.*, 2003/4, p. 37 ; J.P. Ixelles, 22 mai 2007, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 58 ; J.P. Saint-Josse-Ten-Noode, 29 août 2008, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 23.

37. Le texte adopté à la Chambre introduit, à l'article 577-9, une nouvelle disposition relative à la prise en charge des honoraires du conseil de l'association des copropriétaires et des dépens, libellée comme suit :

« Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépenses de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépenses, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire. »⁴²

38. L'objectif des auteurs de la proposition vise à mettre fin à l'incertitude qui existait sur cette question en jurisprudence et à dès lors permettre à un copropriétaire qui a intenté une action contre l'association des copropriétaires et qui obtient gain de cause de ne pas devoir participer aux frais d'avocat et de procédure engagés contre lui par l'association dont il fait partie, au nom du respect des droits de la défense⁴³, solution que nous avons soutenue⁴⁴.

39. Dans sa version initiale, la proposition prévoyait : « Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

42. L'article 1017 du Code judiciaire dispose :

« Tout jugement définitif prononce, même d'office, la condamnation aux dépens contre la partie qui a succombé, à moins que des lois particulières n'en disposent autrement et sans préjudice de l'accord des parties que, le cas échéant, le jugement décrète.

La condamnation aux dépens est toutefois toujours prononcée, sauf en cas de demande téméraire ou vexatoire, à charge de l'autorité ou de l'organisme tenu d'appliquer les lois et règlements prévus aux articles 579, 6°, 580, 581 et 582, 1° et 2°, en ce qui concerne les demandes introduites par ou contre les assurés sociaux. Par assurés sociaux, il faut entendre : les assurés sociaux au sens de l'article 2, 7°, de la loi du 11 avril 1995 visant à instituer la "Charte" de l'assuré social.

Les dépens peuvent être compensés dans la mesure appréciée par le juge, soit si les parties succombent respectivement sur quelque chef, soit entre conjoints, ascendants, frères et sœurs ou alliés au même degré. Tout jugement d'instruction réserve les dépens. »

43. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 13.

44. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 228, n° 27 ; C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 203.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le juge statue sur la répartition ».

Un premier amendement (n° 37)⁴⁵ fut déposé, proposant que « si l'action est partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux frais de procédure de l'association des copropriétaires, proportionnellement à la partie des dépens qui est mise à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 3 du Code judiciaire ».

Cette nouvelle formulation fut justifiée par la nécessité de s'en référer à la répartition des dépens, à laquelle le juge doit procéder suivant l'article 1017, alinéa 3, du Code judiciaire.

L'amendement n° 82⁴⁶, justifié par la nécessité de corrections techniques et terminologiques, prévoit quant à lui que lorsque l'action est partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux frais, visés à l'article 1018 du Code judiciaire – qui ne fait rien d'autre que d'énumérer les dépens –, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

Le texte fut encore amendé, pour aboutir à la formulation reprise ci-dessus.

40. Le législateur a manifestement souhaité inverser la tendance majoritaire de la jurisprudence et dispenser le copropriétaire qui voit sa demande accueillie de supporter, à concurrence de sa part, les honoraires du conseil de la copropriété et les dépens (on suppose que les dépenses de procédure ne sont rien d'autres que les dépens...) qui incombent à l'association. Sur le plan formel, on se demande pourquoi le texte indique que le copropriétaire est dispensé de toute participation à *la dépense commune aux honoraires et dépenses*. Il eût été plus clair d'indiquer que le copropriétaire est dispensé de participer aux honoraires et dépens.

41. La dernière partie de ce nouveau texte vise l'hypothèse où le copropriétaire obtient partiellement satisfaction. Dans ce cas, il est également dispensé de toute participation aux honoraires et dépenses, mis à charge de l'association en application de l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire. Le texte induit que les dépens pourraient être partiellement à charge de l'association puisque le copropriétaire voit sa demande accueillie partiellement.

45. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004, p. 26.

46. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/006, p. 20.

La rédaction est toutefois malheureuse : d'une part, l'alinéa premier de l'article 1017 ne vise que l'hypothèse où une partie succombe, et non celle où chacune des parties voit ses prétentions reconnues partiellement, hypothèse visée par le législateur. D'autre part, la question des honoraires n'est pas réglée par l'article 1017 du Code judiciaire.

Que doit-on en déduire ? S'il y a partage des dépens par le tribunal, le copropriétaire ne devra pas intervenir dans ceux mis à la charge de la copropriété, sans doute partiellement. Quant aux honoraires, difficile de déterminer ce qu'a voulu le législateur. Sont-ils inclus et le copropriétaire est-il dès lors dispensé de supporter, à concurrence de sa part, les honoraires du conseil de la copropriété ou le législateur n'avait-il en tête que les dépens ?

La rédaction de cette disposition est manifestement peu adéquate et l'évolution même du texte au cours des travaux parlementaires ne permet pas de se forger une opinion précise sur la volonté du législateur.

Par ailleurs, si le copropriétaire succombe à la procédure l'opposant à la copropriété, hypothèse non prévue par la loi, il supportera les dépens et sera condamné à les payer à la copropriété. Le syndic devra toutefois répartir cette rentrée financière entre tous les copropriétaires, y compris l'opposant. Quant aux honoraires du conseil de la copropriété, il devra également les supporter à concurrence de sa part, alors qu'il a été condamné à l'indemnité de procédure et qu'il supporte les honoraires de son propre conseil.

42. N'eût-il pas été plus judicieux d'adopter une règle générale, conforme aux principes de droit judiciaire, pour dispenser le copropriétaire – qu'il succombe ou qu'il triomphe, en tout ou en partie, dans la procédure qui l'oppose à l'association – de contribuer aux honoraires du conseil de celle-ci et aux dépens mis à la charge de celle-ci.

SECTION 2

Les modifications pouvant avoir une incidence sur les recours

43. Certaines modifications apportées à la loi de 1994 n'ont pas pour objectif premier de régler les difficultés liées au contentieux de la copropriété. Elles peuvent toutefois avoir une incidence et c'est dès lors uniquement sous cet angle qu'elles sont envisagées.

A. La possibilité de créer des sous-indivisions ainsi que des associations secondaires (art. 577- 4/1)

44. Les parlementaires ont eu la volonté de régler la question de l'organisation et du mode de fonctionnement des groupes d'immeubles, suite aux difficultés suscitées par l'arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004⁴⁷. Celle-ci a en effet décidé : « Les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles *ne peuvent former une association distincte de l'association des copropriétaires* des immeubles de ce groupe et susceptible d'acquérir ainsi une personnalité juridique distincte pour agir en justice ». Cet arrêt a une incidence tant sur le fonctionnement dans l'ordre interne et sur la validité des décisions prises par les assemblées particulières que dans les rapports avec les tiers et sur la procédure⁴⁸.

47. Cass., 3 juin 2004, *J.T.*, 2005, p. 482. Voy. aussi Civ. Bruxelles (73^e ch.), 7 avril 2008, *R.C.D.I.*, 2009/2, p. 52 ; Anvers, 20 décembre 2002, *R.G.D.C.*, 2005, p. 417. Pour un commentaire de cet arrêt, voy. C. MOSTIN, « Copropriété et contentieux », *op. cit.*, p. 473, n^{os} 14 et s. ; V. SAGAERT, « De vereniging van mede-eigenaars in een groep van appartementsgebouwen », note sous Cass., 3 juin 2004, *R.W.*, 2005-2006, p. 143.

48. Sur les difficultés suscitées par loi sur la gestion des groupes d'immeubles, voy. N. VERHEYDEN-JEANMART et C. MOSTIN, « La loi autorise-t-elle la création de sous-indivisions et le fonctionnement d'assemblées générales particulières ? », *Rev. not. belge*, 1997, p. 460 ; H. CASMAN et C. VAN VLIET, « Bijzondere overdeelheden », *N.F.M.*, 1996, p. 5 ; R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht – De wet van 30 juni 1994*, Kluwer, 1994, pp. 77 et 157 ; « Groepen van gebouwen », in *Onroerend goed in de praktijk*, dossier n^o 4, Kluwer, 1996, pp. 37 ; « Differentiatie in bestuurstypen van appartementsgebouwen », *N.j.W.*, 2004, p. 938 ; « Ondersplitsing van een groep van gebouwen niet meer toegestaan », *T. App.*, 2004/4, p. 1 ; « Gebonden mede-eigendom bij groepen van gebouwen en de adviesplicht van de notaris », *T. Not.*, 2005, pp. 178. et s. ; V. SAGAERT, « De vereniging van mede-eigenaars in een groep van appartementsgebouwen », note sous Cass., 3 juin 2004, *R.W.*, 2005-2006, p. 143 ; A. DELIÈGE, « Le problème des communautés particulières », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le C.R.J., sous la dir. de N. VERHEYDEN-JEANMART, pp. 152 et s. ; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELIS, « L'assemblée générale – Questions pratiques », in *La pratique de la copropriété*, Bruylant-L.G.J.D., 1996, p. 261, n^o 99 ; Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « Les groupes d'immeubles et les sous-assemblées », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 1.

Les parlementaires ont dès lors souhaité autoriser la création d'entités juridiques distinctes, permettant une autonomie de décision, de gestion, de financement pour des matières limitativement énumérées⁴⁹.

45. Dans la version adoptée à la Chambre, le texte précise que si l'acte de base prévoit la création de sous-indivisions, les statuts peuvent procéder à la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés, qui est dotée de la personnalité juridique aux mêmes conditions que l'association principale. L'association des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire.

La proposition permet ainsi la création, au sein d'un groupe d'immeubles ou d'immeubles subdivisés en sous-indivisions, des entités juridiques distinctes ayant une autonomie propre et les statuts devront dès lors régler, de manière précise, la sphère des compétences spécifiques de l'association principale et des associations particulières. Les statuts doivent déterminer quels sont les intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire.

46. Au niveau procédural, l'attribution de la personnalité juridique aux associations secondaires et l'application de toutes les dispositions relatives à la copropriété à celles-ci leur confèrent le droit d'agir en justice pour ce qui les concerne et vise leurs intérêts, et d'être assignées pour ces questions. Si des travaux devaient être commandés par l'association secondaire, celle-ci pourrait initier les procédures les concernant, pour dénoncer par exemple les désordres qui les affectent et faire procéder à la désignation d'un expert. Seront-elles chargées du recouvrement des charges spéciales ou seule l'association principale aura-t-elle qualité pour le faire ? Tout dépendra sans doute de la manière dont la gestion financière et comptable est organisée par les statuts : soit de manière unique et globale, et l'association des copropriétaires principale se verra alors confier le recouvrement des charges, soit de manière distincte, et les associations secondaires seront chargées de l'introduction des procédures de recouvrement.

On le voit, la délimitation par les statuts des compétences entre l'association principale et les associations secondaires sera primordiale.

Par ailleurs, l'octroi de la personnalité juridique aux différentes associations d'un même groupe d'immeubles leur permet d'introduire entre elles d'éventuelles procédures judiciaires. Tel pourrait être le cas si des travaux entrepris par l'une causaient des dommages au bâtiment dépendant de l'autre. Si les différentes associations d'un groupe d'immeubles ont fait le choix d'un

49. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 10.

syndic unique ou si les statuts prévoient ce type de solution, le syndic sera confronté à un conflit d'intérêts difficilement surmontable et il ne pourra proposer à une association l'introduction d'une action en justice contre une autre, ni les représenter en justice alors qu'elles agissent l'une contre l'autre.

B. La nécessité de joindre aux statuts un rapport motivé d'un expert destiné à fixer les quotes-parts de copropriété (art. 577-4, § 1^{er}, al. 2)

47. La proposition impose de joindre à l'acte de base un rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique définissant les quotes-parts attribuées aux lots en fonction des critères fixés par la loi.

Si l'on peut s'interroger sur la qualité des experts choisis pour établir ce type de rapport (expert juridique ? Pourquoi exclure les géomètres-experts ?), l'adjonction de ce document devrait définitivement clarifier la manière dont les quotités sont déterminées dans les statuts et éviter d'éventuelles discussions quant au bien-fondé de leur fixation. Telle était manifestement la volonté des parlementaires⁵⁰. Ce document servira également de référence dans l'hypothèse où une action en modification de la répartition des quotités est envisagée, en application de l'article 577-9, § 6, du Code civil. Il devrait permettre de mieux cerner si la répartition, opérée lors de la rédaction des statuts, a été calculée de manière inexacte ou si elle est devenue ultérieurement, suite à des modifications apportées dans l'immeuble.

C. L'élection de domicile de l'association des copropriétaires au domicile du syndic ou au siège social du syndic (art. 577-5, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2^o/1)

48. La proposition prévoit que l'association élit domicile au domicile ou au bureau du syndic. L'objectif de cette mesure est de veiller à ce que tous les documents relatifs à la copropriété parviennent directement au syndic, représentant légal de la copropriété, et ne se perdent pas au siège de l'association, dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Pour que la mesure prenne tout son sens, il faut encore que les tiers soient informés de la nomination du syndic. La publicité est assurée par l'affichage d'un extrait de l'acte qui l'a désigné dans le hall de l'immeuble, ce qui implique, à défaut d'avoir reçu l'information par un copropriétaire ou par le syndic lui-même, qu'ils se présentent au siège de l'immeuble.

50. Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 8.

49. Si, d'un point de vue pratique, lorsqu'un syndic est nommé et que les mesures de publicité sont respectées, cette mesure paraît opportune, elle a toutefois incontestablement une incidence sur l'emploi des langues en matière judiciaire, tout particulièrement à Bruxelles. Si une association de copropriétaires a son siège à Bruxelles mais que son syndic a installé ses bureaux ou son domicile en région wallonne ou en région flamande, la langue de la procédure diligentée contre l'association sera indiscutablement conditionnée par le choix du syndic et la procédure devra nécessairement être initiée en français ou en néerlandais, en fonction du domicile ou du siège du syndic, indépendamment du choix de la langue de gestion de l'immeuble et du lieu même de l'immeuble.

À l'heure actuelle, le choix de la langue de la procédure se pose déjà lorsque la citation, signifiée à l'association des copropriétaires, l'est à personne, à savoir chez le syndic. La localisation du domicile ou des bureaux du syndic conditionne le choix de la langue. Toutefois, si la citation est signifiée à domicile, c'est-à-dire au siège de l'association, situé dans l'immeuble, avec l'envoi d'une lettre recommandée au syndic (art. 577-8, § 3, C. civ.), ce qui est parfaitement possible, le lieu même de l'immeuble détermine alors la langue de la procédure.

50. En revanche, si l'association ne dispose pas d'un syndic, le siège sera toujours celui de l'immeuble. On ne voit pas comment l'association pourrait faire élection de domicile au siège social du syndic sans que celui-ci ait été désigné.

D. Les règles relatives à l'organisation et la tenue des assemblées générales (art. 577-6), à l'adoption des décisions (art. 577-7) et à la rédaction et la communication des procès-verbaux (art. 557-8)

51. Les actions en annulation des décisions de l'assemblée générale sont intimement liées aux aspects formels de l'organisation des assemblées. En effet, sont irrégulières les décisions adoptées en violation des règles de forme, légales ou statutaires, relatives à la constitution ou à la tenue des assemblées générales⁵¹. Le juge peut sanctionner non seulement les décisions adoptées en violation des règles générales relatives à la prise de décision des organes délibérants,

51. S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 33 ; L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 171 ; *Contra* : J.P. Bruxelles, (2^e cant.), 3 mars 1998, *J.J.P.*, 1998, p. 314 ; *A.J.T.*, 1998-1999, p. 43, note de G. DE PALMENAER ; *T. App.*, 1999/1, p. 37 ; voy. aussi J. HANSENNE, « Les biens », *op. cit.*, p. 61 ; Ph. DE PAGE, « L'administration de l'immeuble », in *La copropriété des immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la dir. J. HANSENNE, la Charte-J.J.P., 1994, p. 88 ; J.P. Gand (5^e cant.), 28 janvier 1999, *T. App.*, 1999/3, p. 21 ; J.P. Liège, 22 novembre 1999, *J.J.P.*, 2002, p. 191. C. MOSTIN, « Copropriété et contentieux », *op. cit.*, p. 476, n^o 29.

mais également celles prises en violation des statuts et de la loi. L'irrégularité s'apprécie par rapport aux différentes règles qui gouvernent la copropriété.

Par conséquent, tous les changements introduits par la proposition concernant la fixation de la date de l'assemblée, les règles de représentation en cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, les règles relatives à la convocation de l'assemblée, à la fixation de l'ordre du jour, à la détermination du *quorum* pourraient avoir une incidence sur les recours. Il en est de même pour les dispositions qui imposent de soumettre une pluralité de devis pour le choix des travaux. Le non-respect de ces dispositions nouvelles constitue des irrégularités susceptibles d'entraîner l'annulation des décisions de l'assemblée.

52. Il ne suffit toutefois pas de prouver l'irrégularité. Même si le texte de la loi de 1994 ne le prévoit pas, il est de plus en plus souvent admis⁵² qu'il ne suffit pas de prouver l'existence d'une irrégularité pour que l'action en annulation aboutisse : il faut encore démontrer que cette irrégularité a porté à conséquence sur la prise de décision ou qu'elle a causé un préjudice à celui qui l'invoque⁵³.

Comme je l'ai déjà souligné, pareille exigence permet sans doute d'éviter de tomber dans un formalisme excessif et de déjouer les actions anormalement tatillonnes, qui permettraient d'annuler de nombreuses décisions et de paralyser le fonctionnement de la copropriété. On peut cependant se demander si une application trop stricte et systématique de cette exigence ne risque pas d'aboutir à un rejet de la plupart des actions en annulation. Si l'action émane d'un propriétaire isolé, il éprouvera très souvent des difficultés à démontrer que la décision aurait été différente en l'absence de ou des irrégularités dénoncées. Lorsque ces irrégularités sont récurrentes, il peut s'avérer nécessaire de mettre un terme à ces pratiques et seule l'annulation de la décision pourrait amener le syndic à modifier ces habitudes en matière de convocation, d'établissement de l'ordre du jour et de rédaction des procès-verbaux.

Les modifications apportées à la loi ne remettent certainement pas en cause cette jurisprudence et tout donne à penser que les nouvelles irrégularités constatées au regard des modifications législatives apportées ne devraient pas modifier cette appréciation des magistrats cantonaux.

52. J.P. Forest, 6 août 1997, *T. App.*, 1999/1, p. 38 ; J.P. Ixelles, 4 novembre 2004, R.G. n° 02A964, inédit ; voy. aussi J.P. Woluwé-Saint-Pierre, 5 décembre 2003, R.G. 03A990, inédit ; Civ. Liège, 27 novembre 2002, inédit ; J.P. Nieuport, 23 décembre 2003, *T.App.*, 2005/23, p. 18 ; J.P. Ixelles, 4 novembre 2004, R.G. n° 02A964, inédit ; Civ. Bruxelles, 10 février 2006, *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 56 ; Civ. Bruxelles (16° ch.), 28 septembre 2006, *R.C.D.I.*, 2007/2, p. 24 ; J.P. Ixelles, 21 novembre 2006, *R.C.D.I.*, 2008/34, p. 34 ; J.P. Verviers, 23 novembre 2007, *R.C.D.I.*, 2008/1, p. 19 ; L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », *op. cit.*, p. 172 ; S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 33.

53. C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *op. cit.*, p. 469.

Conclusions

53. Le Sénat a fait usage, ce 28 septembre 2009, de son droit d'évocation à l'égard du projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence dans leur gestion, adopté le 16 juillet 2009 par la Chambre⁵⁴. Si de nombreuses modifications proposées tentent de régler les difficultés et controverses suscitées par la loi de 1994, le projet en suscite malheureusement d'autres. Gageons que les sénateurs veilleront à les limiter en procédant aux aménagements qui s'imposent.

54. Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence dans leur gestion, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/013.

5

Annexes

DOC 52 **1334/001**

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 juli 2008

WETSVOORSTEL

**teneinde de werking van de mede-eigendom
te moderniseren en transparanter te maken**

(ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens
en de heer Olivier Hamal c.s.)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	28
4. Bijlage	39

DOC 52 **1334/001**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 juillet 2008

PROPOSITION DE LOI

**visant à moderniser et assurer une meilleure
transparence dans le fonctionnement
des copropriétés**

(déposée par Mme Clotilde Nyssens
et M. Olivier Hamal et consorts)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	28
4. Annexe	39

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2.

In artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) paragraaf 1, tweede lid, wordt aangevuld met de volgende woorden:

«, zoals die blijkt uit het met redenen omkleed verslag van een landmeter of een architect die niets met het gebouw te maken heeft. Dat verslag wordt als bijlage bij de basisakte gevoegd.»;

B) paragraaf 1, derde lid, 2°, wordt vervangen door wat volgt:

«2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;»;

C) paragraaf 1, derde lid, 4°, wordt vervangen door wat volgt:

«4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de opzeggingstermijn die vereist is om voortijdig een einde te maken aan zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;»;

D) paragraaf 1, derde lid, wordt aangevuld met het volgende punt:

«5° De statutair vastgelegde datum van de jaarlijkse gewone vergadering.»;

E) in dit artikel wordt een § 2/1 ingevoegd, luidende:

«§ 2/1. Het reglement van mede-eigendom of het huishoudelijk reglement bevat de regels die vereist zijn voor een goed en gezond beheer van de rekeningen van de mede-eigendom en voor de naleving van de statutaire regels en van de beslissingen van de algemene vergadering.»;

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}.

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2.

À l'article 577-4 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) le § 1^{er}, alinéa 2, est complété par les mots suivants:

«, suivant rapport motivé d'un géomètre ou architecte indépendant de la construction. Le rapport sera annexé à l'acte de base.»;

B) le § 1^{er}, troisième alinéa, 2°, est remplacé comme suit:

«2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;»;

C) le § 1^{er}, alinéa 3, 4°, est remplacé comme suit:

«4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, le délai de préavis requis pour pouvoir y mettre un terme avant l'échéance et les modalités du renon éventuel, ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission;»;

D) le § 1^{er}, alinéa 3, est complété par le point suivant:

«5° La date statutaire de l'assemblée ordinaire annuelle.»;

E) dans cet article est inséré un paragraphe 2/1, rédigé comme suit:

«§ 2/1. Le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur doit prévoir les règles nécessaires à une bonne et saine gestion des comptes de copropriété et au respect des règles statutaires et des décisions d'assemblée générale.»;

F) dit artikel wordt aangevuld met een § 4, luidende:

«§ 4. De statutaire bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering die niet stroken met de nieuwe wet, zijn niet van toepassing en worden geacht te zijn vervangen door de overeenkomstige wetsbepalingen.»

Art. 3.

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-4/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 577-4/1. — Onverminderd het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen als bedoeld in artikel 577-5, kunnen de basisakte en de eventueel daaraan aangebrachte wijzigingen voorzien in de oprichting van verenigingen van mede-eigenaars voor delen van de groep van gebouwen en met betrekking tot limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het beheer van voormelde delen. De werkingsregels van elk van die verenigingen worden in de basisakte vastgelegd. Die verenigingen hebben rechtspersoonlijkheid.»

Art. 4.

In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) er wordt een § 3/1 ingevoegd, luidende:

«§ 3/1. De vereniging van mede-eigenaars is aansprakelijk voor de schade die door een bouwgebrek of door een gebrekking onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten werd toegebracht aan de mede-eigenaars of aan derden.»;

B) paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

«§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van de rechterlijke beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, rekening houdend met de berekeningswijze en met de criteria die, overeenkomstig artikel 577-2, § 9, derde lid, worden gehanteerd voor de verdeling van de lasten.»;

F) cet article est complété par un §4, rédigé comme suit:

«§ 4. Les dispositions statutaires et les décisions d'assemblée générale non conformes à la loi nouvelle sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes.»

Art. 3.

Il est inséré dans le même code un article 577-4/1, rédigé comme suit:

«Art. 577-4/1. — Sans préjudice de l'existence de l'association des copropriétaires d'un groupe d'immeubles, telle que prévue à l'article 577-5, l'acte de base et les modifications qui y seraient apportées peuvent créer des associations de copropriétaires pour des parties de groupes d'immeubles, dans des matières limitativement énumérées, nécessaires à la conservation et à l'administration desdites parties. Les règles de fonctionnement de chacune de ces associations sont déterminées dans l'acte de base. Ces associations sont dotées de la personnalité juridique.»

Art. 4.

À l'article 577-5 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) dans cet article est inséré un § 3/1, rédigé comme suit:

«§ 3/1. L'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.»;

B) le § 4 est remplacé comme suit:

«§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions de justice condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, compte tenu du mode de calcul et des critères utilisés pour la répartition des charges conformément à l'article 577-2, § 9, alinéa 3.»;

Art. 5.

In artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen door de twee volgende leden:

«De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

In geval van verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een kavel houdt de syndicus in alle gevallen rekening met die toestand, zo hij ervan in kennis werd gesteld. Zoniet wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, toegewezen aan de bij de syndicus bekende houders van rechten. Zo in diezelfde gevallen meerdere mensen met rechten over een zelfde privé-kavel aanwezig zijn op de algemene vergadering, worden de rechten op deelname aan de beraadslagingen en aan de stemmingen aangaande de betrokken kavel opgeheven tot de betrokkenen zelf aanwijzen wie die rechten zal uitoefenen. In geval slechts één houder van een recht aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moet beroepen op het document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.»;

B) in dit artikel wordt een § 1/1 ingevoegd, luidende:

«§ 1/1. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van toezicht zo er een is, de syndicus de vraagpunten bezorgen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die vraagpunten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1, opgenomen bepalingen. Kunnen die vraagpunten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.»;

C) paragraaf 2 wordt aangevuld met een tweede lid, luidende:

«Het verzoek tot bijeenroeping wordt per aangelegende brief tot de syndicus gericht. Geeft die daar binnen de vijftien dagen geen gevolg aan, dan mag een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.»;

Art. 5.

À l'article 577-6 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) le § 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par les deux alinéas suivants:

«L'assemblée générale est obligatoirement présidée par un copropriétaire.

En cas de démembrement ou de division du droit de propriété portant sur un lot, le syndic tient compte dans tous les cas de cette situation s'il en a eu connaissance. À défaut, le droit de participation et de vote à l'assemblée générale est attribué aux titulaires des droits connus du syndic. Dans ces mêmes cas, si une pluralité de titulaires de droits sur le même lot privatif devait assister à l'assemblée générale, les droits de participation aux délibérations et de vote pour le lot concerné seront suspendus jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui les exercera. Si un seul titulaire de droit est présent, il sera présumé de plein droit représenter les autres titulaires, sans devoir exciper formellement d'un document justifiant sa désignation.»;

B) dans cet article est inséré un § 1^{er}/1 suivant:

«§ 1^{er}/1. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de surveillance s'il existe, peuvent notifier au syndic les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces questions seront prises en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, si ces questions ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée générale suivante.»;

C) le § 2 est complété par le deuxième alinéa suivant:

«La demande de convocation est adressée par lettre recommandée au syndic. Si celui-ci n'y obtempère pas dans les quinze jours, un des copropriétaires signataires de la demande peut convoquer lui-même.»;

D) paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde lid, luidende:

«Binnen tien dagen na de algemene vergadering kan elke aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar de syndicus een samenvattend commentaar toesturen waarin hij het door hem tijdens de vergadering toegelichte punt herneemt en waarvan hij wenst dat het als bijlage bij het proces-verbaal van de vergadering wordt gevoegd.»;

E) paragraaf 5, eerste lid, wordt aangevuld met wat volgt:

«De volmacht moet volledig met de hand worden ingevuld en ondertekend door de volmachtgever en moet de naam van de gevolmachtigde vermelden. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht met betrekking tot de rechten over de betrokken privé-kavel.»;

F) paragraaf 5, tweede lid, wordt aangevuld met wat volgt:

«Bovendien mag niemand als gevolmachtigde aan de stemmingen deelnemen als hij meer dan 10% vertegenwoordigt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.»;

G) paragraaf 6 wordt aangevuld met het volgende lid:

«De onthoudingen versterken de meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen worden de onthoudingen meegeteld als ja-stemmen.»;

H) paragraaf 7 wordt vervangen als volgt:

«§ 7. Een gevolmachtigde of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.».

Art. 6.

In artikel 577-7 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

D) le § 2 est complété par le troisième alinéa suivant:

«Dans les 10 jours de la tenue de l'assemblée générale, chaque copropriétaire présent ou représenté peut envoyer au syndic un commentaire synthétique reprenant le point de vue qu'il a développé au cours de l'assemblée et qu'il souhaite voir annexer au procès-verbal de la réunion.»;

E) le § 5, alinéa 1^{er}, est complété par les mots suivants:

«La procuration devra être complétée et signée entièrement de la main du mandataire et désigner nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale visant les droits relatifs au lot privatif concerné.»;

F) le § 5, alinéa 2, est complété par les mots suivants:

«En outre, nul ne peut prendre part au vote en tant que mandataire pour un nombre de voix supérieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.»;

G) le § 6 est complété par l'alinéa suivant:

«Les abstentions viennent renforcer la majorité des votes exprimés. En cas d'égalité parmi les votes exprimés, les abstentions sont comptées comme des votes positifs.»;

H) le § 7 est remplacé comme suit:

«§ 7. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.».

Art. 6.

À l'article 577-7 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) paragraaf 1, 1°, c), wordt vervangen door wat volgt:

«c) in elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, over de oprichting en de samenstelling van een raad van toezicht die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert»;

B) paragraaf 1, 1°, wordt aangevuld met een punt d), luidende:

«d) van de opdrachten en contracten waarvoor vrije mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden.»;

Art. 7.

In artikel 577-8 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) paragraaf 1, derde lid, wordt vervangen als volgt:

«Het mandaat van de syndicus mag drie jaar niet te boven gaan, maar is hernieuwbaar.»;

B) paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

«§ 2. Binnen een termijn van acht dagen te rekenen van de aanstelling of benoeming van de syndicus brengt laatstgenoemde op zichtbare wijze aan de ingang van het gebouw een affiche aan met zijn naam, voornaam en woonplaats, dan wel, indien het gaat om een rechtspersoon, haar rechtsvorm, naam en maatschappelijke zetel.

Tevens vermeldt de syndicus de aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken snel en op dienstige wijze met hem in contact te treden en gemakkelijk het register met de beslissingen van de algemene vergadering, alsook een bijgewerkte versie van het reglement van orde te raadplegen.»;

C) paragraaf 4, 1°, wordt aangevuld met de volgende woorden:

«; de bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgaaf van elk vraagpunt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd.»;

D) paragraaf 4, 1°, wordt aangevuld met de subpunten 1°-1), 1°-2) en 1°-3), luidende:

A) le § 1^{er}, 1°, c), est remplacé comme suit:

«c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, de la création et de la composition d'un conseil de surveillance qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale»;

B) le § 1^{er}, 1°, est complété par un point d), rédigé comme suit:

«d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, hormis pour les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.»;

Art. 7.

À l'article 577-8 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) le § 1^{er}, alinéa 3, est remplacé comme suit:

«En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais il est renouvelable.»;

B) le § 2 est remplacé comme suit:

«§ 2. Dans un délai de huit jours à dater de sa désignation ou de sa nomination, le syndic affichera de manière visible, à l'entrée de l'immeuble, ses nom, prénom et domicile ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme sociale et sa dénomination ainsi que son siège social.

Il mentionnera également les informations permettant à toute personne ayant un intérêt légitime de communiquer rapidement et utilement avec lui et de consulter facilement le registre des décisions de l'assemblée générale ainsi qu'une version actualisée du règlement d'ordre intérieur.»;

C) le § 4, 1°), est complété par les mots suivants:

«la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.»;

D) Le § 4, 1°), est complété par les sous-points 1°-1), 1°-2) et 1°-3) suivants:

«1°-1) de syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van toezicht welke hij ten minste drie weken vóór de statutair bepaalde datum van de gewone algemene vergadering heeft ontvangen;

1°-2) de bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels de stukken ter staving van de kosten alsook alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd tijdens de termijn die verloopt tussen het ogenblik waarop de algemene vergadering wordt bijeengeroepen en het ogenblik waarop ze plaatsvindt;

1°-3) behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien;»

E) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld als volgt:

«en binnen dertig dagen na de algemene vergadering er notulen van op te stellen en met eventuele bijlagen te bezorgen aan de mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-6, § 2, derde lid, waarin voor iedere stemming de uitgebrachte stemmen worden gekoppeld aan de identiteit van de stemmer;»;

F) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld met de subpunten 2°-1) en 2°-2), luidende:

«2°-1) de ontwerpnutulen in verband met de beslissingen van elke algemene vergadering worden aan het einde van de zitting, na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars;

2°-2) de notulen maken gewag van de aangenomen beslissingen, met vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden;»;

G) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 10°, luidende:

«10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;»;

«1°-1) le syndic porte à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de surveillance qui lui sont parvenues au moins trois semaines avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire;

1°-2) la convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges et de tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci;

1°-3) sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long;»;

E) le § 4, point 2°, est complété par les mots suivants:

«ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée générale et ses annexes éventuelles, conformément à l'article 577-6, § 2, alinéa 3, dans les trente jours de sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote, par identification nominative des votants;»;

F) le § 4, point 2°, est complété par les sous-points 2°-1) et 2°-2), rédigés comme suit:

«2°-1) le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après lecture, à la fin de la séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné à l'ouverture de la séance et par les copropriétaires toujours présents à ce moment là;

2°-2) le procès-verbal relate les décisions adoptées avec mention des majorités obtenues ainsi que le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus;»;

G) le § 4 est complété par un point 10°, rédigé comme suit:

«10° de contracter une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance. En cas de mandat gratuit, cette assurance sera contractée aux frais de l'association des copropriétaires;»;

H) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 11°, luidende:

«11° de mede-eigenaars toe te staan inzage te hebben van alle documenten of gegevens over een van de op een vergadering geagendeerde vraagpunten, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, hetzij op de algemene vergadering, hetzij, inzonderheid, via een internetsite;»;

I) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 12°, luidende:

«12° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging drie kostenramingen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek, over te leggen;»;

J) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 13°, luidende:

«13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;»;

K) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 14°, luidende:

«14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de in het vorige zinsdeel van dit punt vermelde personen eigenaar zijn of waarvan die personen een aandeel in het desbetreffende kapitaal bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in het kapitaal van die rechtspersoon;»;

L) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 15°, luidende:

«15° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;»;

H) le § 4 est complété par un point 11°, rédigé comme suit:

«11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à l'une des questions inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le biais d'un site Internet;»;

I) le § 4 est complété par un point 12°, rédigé comme suit:

«12° pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1°, 1°, d) de présenter trois devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;»;

J) le § 4 est complété par un point 13°, rédigé comme suit:

«13° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;»;

K) le § 4 est complété par un point 14°, rédigé comme suit:

«14° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes mentionnées au début du présent point sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;»;

L) le § 4 est complété par un point 15°, rédigé comme suit:

«15° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales et de transmettre aux copropriétaires, à première demande, les noms, adresses, quotités et références de lot des autres copropriétaires;»;

M) paragraaf 4 wordt aangevuld met een punt 16°, luidende:

«16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning bepaalde minimum genormaliseerd rekeningsstelsel. Een niet-professionele syndicus mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het reservekapitaal, het werkkapitaal en de schulden van de mede-eigenaars;».

Art. 8.

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 577-8/1. — In elk gebouw of groep van gebouwen met ten minste twintig kavels wordt door de eerste algemene vergadering een raad van toezicht opgericht. Die heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van toezicht, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. De raad van toezicht bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.».

Art. 9.

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8/2 ingevoegd, luidende:

«Art. 577-8/2. — De algemene vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert aan als verificateur van de rekeningen.».

Art. 10.

In artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, tussen het eerste en het tweede lid, worden de volgende leden ingevoegd:

M) le § 4 est complété par un point 16°, rédigé comme suit:

«16° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé fixé par le Roi. Le syndic non-professionnel est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve, du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires;».

Art. 8.

Dans le même Code est inséré un article 577-8/1, rédigé comme suit:

«Art. 577-8/1. — Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis comprenant au moins vingt lots, un conseil de surveillance est nommé par la première assemblée générale. Sa mission est de veiller à la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale. À cet effet, il peut prendre connaissance, et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Le conseil de surveillance adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.».

Art. 9.

Dans le même Code est inséré un article 577-8/2, rédigé comme suit:

«Art. 577-8/2. — L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou expert extérieur, agréé à cette fin.».

Art. 10.

À l'article 577-9 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) au § 1^{er}, les alinéas suivants sont insérés entre le 1^{er} et le deuxième alinéa:

«Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van de rechten die betrekking hebben op het gebouw, met inbegrip van de rechten die voortvloeien uit het eigendom van het onroerend goed, door middel van een beslissing genomen overeenkomstig artikel 577-6, § 6. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van recht in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.».

B) paragraaf 2, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

«Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de verzending van de overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 2^o, opgestelde notulen van de betrokken algemene vergadering.».

C) een § 8 wordt toegevoegd, luidende:

«§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de procedurekosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond is, doet de rechter uitspraak over de verdeling.».

Art. 11.

In artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) een § 1/1 wordt ingevoegd, luidende:

«§1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht zijn adresveranderingen ter kennis te stellen van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.».

B) in § 3, eerste volzin, worden de woorden «op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars» vervangen door de woorden «in de woning of op de maatschappelijke zetel van de syndicus.».

«En outre, nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en ce compris les droits qui découlent de la propriété du bien immobilier et ce moyennant une décision prise conformément à l'article 577-6, § 6. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de tels droits.

Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.».

B) le § 2, deuxième alinéa, est remplacé comme suit:

«Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois, prenant cours à compter de la date d'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale concernée, conformément à l'article 577-8, § 4, 2^o.».

C) un § 8 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 8. Par dérogation au paragraphe 7 de l'article 577-2, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Lorsque la prétention est partiellement fondée, le juge statue sur la répartition.».

Art. 11.

Dans l'article 577-10 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) un § 1^{er}/1 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 1^{er}/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer le syndic de ses changements d'adresse. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic sont réputées régulières.».

B) au § 3, première phrase, les mots «au siège de l'association des copropriétaires» sont remplacés par les mots «au domicile ou siège social du syndic.».

5

Art. 12.

In artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij dezelfde wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) er wordt een § 1/1 ingevoegd, luidende:

«§ 1/1. Bij eigendomsoverdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht in verband met een goed in gedwongen mede-eigendom is de optredende notaris verplicht de syndicus de datum waarop de verrichting uitwerking heeft alsook de identiteit van de terzake betrokken personen mee te delen.»;

B) er wordt een § 1/2 ingevoegd, luidende:

«§ 1/2. In het vooruitzicht van de eigendomsoverdracht van een kavel is de optredende notaris of elkeen die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, verplicht de koper vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst of in voorkomend geval van het aankoopbod de volgende, door de syndicus op eenvoudig verzoek mee te delen inlichtingen te bezorgen:

- 1) het bedrag van het werk- en het reservekapitaal;
- 2) het bedrag van de door de verkoper verschuldigde eventuele achterstallen;
- 3) de toestand van de kapitaaloproepen met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft beslist;
- 4) in voorkomend geval de stand van de aan de gang zijnde gerechtelijk procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5) de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.».

Art. 13.

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-11/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 577-11/1. — De verplichting bij te dragen in de in de artikelen 577-2, § 3 en § 7, en 577-7 vermelde

Art. 12.

Dans l'article 577-11 du même Code, inséré par la même loi du 30 juin 1994, sont apportées les modifications suivantes:

A) un § 1^{er}/1 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 1^{er}/1. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété concernant un bien en copropriété forcée, le notaire instrumentant est tenu d'informer le syndic de la date à laquelle l'opération prend effet et de lui communiquer l'identité des personnes concernées.»;

B) un § 1^{er}/2 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 1^{er}/2. Dans la perspective de la transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel, est tenu de transmettre à l'acquéreur, dès avant la signature du compromis de vente ou de l'offre d'achat, le cas échéant, les informations suivantes, qui doivent lui être communiquées par le syndic sur simple demande:

- 1) le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
- 2) le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;
- 3) la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission;
- 4) le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5) les procès verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.».

Art. 13.

Dans le même Code est inséré un article 577-11/1, rédigé comme suit:

«Art. 577-11/1. — L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 577-2, § 3 et § 7

lasten en werkzaamheden is gewaarborgd door het speciale voorrecht inzake onroerend goed, als bepaald bij de artikelen 27,1°*bis*, en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851.».

29 mei 2008

et 577-7 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par les articles 27,1°*bis* et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.».

29 mai 2008

Clotilde NYSSENS (cdH)
Olivier HAMAL (cdH)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Thierry GIET (PS)
Zoé GENOT (Ecolo-Groen!)
Pierre-Yves JEHOLET (MR)
Marie-Christine MARGHEM (MR)
Sarah SMEYERS (CD&V – N-VA)
Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)
Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)

5

DOC 52 **1334/013**

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 juli 2009

WETSONTWERP
tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
teneinde de werking van de mede-eigendom
te moderniseren en het beheer ervan
transpanter te maken

TEKST AANGENOMEN IN PLENAIRE VERGADERING
EN OVERGEZONDEN AAN DE SENAAT

Voorgaande documenten :

Doc: 52 **1334/ (2007/2008):**

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens en de heer Hamal c.s.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendementen.
- 005: Erratum.
- 006 tot 010: Amendementen.
- 011: Verslag.
- 012: Tekst aangenomen door de commissie.

Zie ook :

Integraal verslag :
15 en 16 juli 2009

DOC 52 **1334/013**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 juillet 2009

PROJET DE LOI
modifiant le Code civil afin de moderniser
le fonctionnement des copropriétés et
d'accroître la transparence de leur gestion

TEXTE ADOPTÉ EN SÉANCE PLÉNIÈRE ET
TRANSMIS AU SÉNAT

Documents précédents :

Doc: 52 **1334/ (2007/2008):**

- 001: Proposition de loi de Mme Nyssens et M. Hamal et consorts.
- 002: Erratum.
- 003: Addendum.
- 004: Amendements.
- 005: Erratum.
- 004 à 010: Amendements.
- 011: Rapport.
- 012: Texte adopté par la commission.

Voir aussi :

Compte rendu intégral :
15 et 16 juillet 2009

4000

cdH	:	centre démocrate Humaniste		
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams		
Ecolo-Groent	:	Écologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen		
FN	:	Front National		
LDD	:	Lijst Dedecker		
MR	:	Mouvement Réformateur		
N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie		
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten		
PS	:	Parti Socialiste		
sp.a	:	socialistische partij anders		
VB	:	Vlaams Belang		

Alkortingen bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 52 0000/000:	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000:	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaff)	CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu Intégral (couverture verte)
CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaff)	CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaff; COM: zalmkleurige kaff)	CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN:	Plenum	PLEN:	Séance plénière
COM:	Commissievergadering	COM:	Réunion de commission
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT:	Motifs déposés en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers	Publications officielles éditées par la Chambre des représentants
Bestellingen: Nattelein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be	Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail : publicaties@laChambre.be

Artikel 1	Article 1 ^{er}
<p>Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.</p>	<p>La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.</p>
Art. 2	Art. 2
<p>In artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p>	<p>À l'article 577-3 du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:</p>
<p>A) het eerste en het tweede lid worden vervangen als volgt:</p>	<p>A) les alinéas 1^{er} et 2, sont remplacés par ce qui suit:</p>
<p>"De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder onroerend goed of groep van onroerende goederen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat deel en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende delen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.</p>	<p>"Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.</p>
<p>Ieder onroerend goed of groep van onroerende goederen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom.;"</p>	<p>Tout immeuble ou groupe d'immeubles auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.;"</p>
<p>B) dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:</p>	<p>B) l'article est complété par l'alinéa suivant:</p>
<p>"De basisakte kan voorzien in de vorming van subonverdeeldheden voor gebouwen of delen van gebouwen die slechts dienen voor twee of meer privaat kavels, maar niet voor alle. Een dergelijke subonverdeeldheid wordt geregeld bij artikel 577-2, §§ 9 en 10.;"</p>	<p>"L'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont affectés à l'usage que de deux ou plusieurs, mais pas de tous les lots privatifs. Une telle sous-indivision est régie par les dispositions de l'article 577-2, §§ 9 et 10.;"</p>
Art. 3	Art. 3
<p>Het opschrift van afdeling II van hetzelfde Wetboek, dat de artikelen 577-3 tot 57-14 bevat, wordt vervangen als volgt:</p>	<p>L'intitulé de la section II du même Code, comprenant les articles 577-3 à 577-14, est remplacé comme suite:</p>
<p>"Afdeling II. Gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen of groepen van onroerende goederen"</p>	<p>"Section II. De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles"</p>

Art. 4

In artikel 577-4 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1 worden de woorden "gebouw of groep van gebouwen" vervangen door de woorden "onroerend goed of groep van onroerende goederen".

B) in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

"De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars";

C) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

"De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie en de ligging van het privative deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een bouwkundige of juridische deskundige. Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.;"

D) in paragraaf 1, derde lid, wordt de bepaling onder 2° vervangen als volgt:

"2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.;"

E) in paragraaf 1, derde lid, wordt de bepaling onder 4°, vervangen als volgt:

"4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.;"

F) dit artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende:

Art. 4

À l'article 577-4 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le mot "batis" est supprimé.

B) au paragraphe 1^{er}, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

"Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires";

C) le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

"L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la consistance objective et de la situation de la partie privative, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique. Ce rapport est repris dans l'acte de base.;"

D) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le 2° est remplacé par ce qui suit:

"2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges.;"

E) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le 4°, est remplacé par ce qui suit:

"4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.;"

F) cet article est complété par un paragraphe 4, rédigé comme suit:

"§ 4. Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen exclusief aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden."

Art. 5

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-4/1 ingevoegd, luidende:

"Art. 577-4/1. Zo de basisakte, overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid, voorziet in de vorming van een subonverdeeldheid, kunnen de statuten voor die subonverdeeldheid bepalen dat voor de betrokken mede-eigenaars een secundaire vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, en er de werkingsregels van vastleggen.

Die secundaire vereniging heeft rechtspersoonlijkheid onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

De in artikel 577-3 en volgende opgenomen bepalingen zijn van toepassing op de in het eerste lid bedoelde subonverdeeldheid, met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd blijft voor de beslissingen die een weerslag hebben op de belangen welke die van de betrokken secundaire vereniging van mede-eigenaars overstijgen."

Art. 6

In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, eerste lid, een 2^o/1 ingevoegd, luidende:

"2^o/1. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.;"

B) een paragraaf 3/1 wordt ingevoegd, luidende:

"§ 3/1. Voor de gemeenschappelijke delen is de vereniging van mede-eigenaars die bij de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon.;"

Art. 7

Het opschrift van onderafdeling III van hetzelfde Wetboek, die de artikelen 577-6 tot 577-8/2 bevat, wordt vervangen als volgt:

"§ 4. Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section."

Art. 5

Dans le même Code il est inséré un article 577-4/1 rédigé comme suit:

"Art. 577-4/1. Si, conformément à l'article 577-3 alinéa 4, l'acte de base prévoit la création d'une sous-indivision, les statuts peuvent, pour cette sous-indivision, prévoir la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement.

Cette association secondaire est dotée de la personnalité juridique, aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires.

Les dispositions des articles 577-3 et suivants sont applicables à la sous-indivision visée à l'alinéa 1^{er}, étant entendu que l'association principale des copropriétaires reste exclusivement compétente pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée."

Art. 6

À l'article 577-5 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il est inséré un 2^o/1 rédigé comme suit:

"2^o/1. Elle élit domicile au domicile ou au siège social du syndic.;"

B) il est inséré un paragraphe 3/1, rédigé comme suit:

"§ 3/1. Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386.;"

Art. 7

L'intitulé de la sous-section III, du même Code, comportant les articles 577-6 à 577-8/2, est remplacé comme suit:

"Onderafdeling III. Organen van de vereniging van mede-eigenaars".

Art. 8

In artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen door de volgende leden:

"Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden gehouden op de in het reglement van mede-eigendom statutair vastgelegde datum. Indien deze datum op een wettelijke feestdag valt, kan deze vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag of op een andere door de algemene vergadering vastgelegde dag.

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel of in geval van eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gevolmachtigde zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden in de onmogelijkheid verkeert een gevolmachtigde aan te wijzen, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een gevolmachtigde aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de gevolmachtigde is.

Ingeval slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moeten beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.;"

B) een paragraaf 1/1 wordt ingevoegd, luidende:

"§ 1/1. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de in artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1, opgenomen bepalingen.

"Sous-section III. Organes de l'association des copropriétaires".

Art. 8

À l'article 577-6 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est remplacé par les alinéas suivants:

"Chaque année, au moins une assemblée générale doit se tenir à la date statutaire fixée dans le règlement de la copropriété. Si cette date coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée peut être organisée le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

Si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation.;"

B) il est inséré un paragraphe 1^{er}/1 rédigé comme suit:

"§ 1^{er}/1. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.”;

C) paragraaf 2 wordt aangevuld met twee leden, luidende:

“Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen vijftien dagen geen gevolg aan, kan een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De betrokken mede-eigenaars moeten bij de bijeenroeping de in artikel 577-8, § 4, 1^o en 1-3 bepaalde nadere regels en termijnen naleven.”;

D) in paragraaf 3 wordt het eerste lid vervangen door de twee volgende leden:

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.”;

E) paragraaf 5, eerste lid, wordt aangevuld met de volgende zinnen:

“De volmacht vermeldt de naam van de gevolmachtigde. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.”;

F) paragraaf 5, tweede lid, wordt aangevuld met de volgende zinnen:

“Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een gevolmachtigde mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.”;

de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.”;

C) le paragraphe 2 est complété par deux alinéas, rédigés comme suit:

“La demande de convocation est adressée par lettre recommandée à la poste au syndic. Si celui-ci n'y obtempère pas dans les quinze jours, un des copropriétaires signataires de la demande peut convoquer l'assemblée générale lui-même.

Les copropriétaires concernés doivent, lors de la convocation, respecter les modalités et délais prévus à l'article 577-8, § 4, 1^o et 1^o-3.”;

D) dans le paragraphe 3, l'alinéa 1^{er} est remplacé par les deux alinéas suivants:

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.”;

E) le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, est complété par les phrases suivantes:

“La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.”;

F) le paragraphe 5, alinéa 2, est complété par les phrases suivantes:

“Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.”;

G) in paragraaf 6 worden de woorden "bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer de wet" vervangen door de woorden "genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet";

H) paragraaf 6 wordt aangevuld een lid, luidende:

"Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.";

I) paragraaf 7 wordt vervangen als volgt:

"§ 7. Een gevolmachtigde of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.";

J) het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 8, luidende:

"§ 8. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden."

Art. 9

In artikel 577-7 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in § 1, 1^o, b) worden de woorden "over de voorlopige en definitieve oplevering en" ingevoegd voor de woorden "over alle werken";

B) paragraaf 1, 1^o, c), wordt vervangen als volgt:

"c) in elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitzondering van garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken, onverminderd artikel 577-8/2 naar behoren uitvoert.

G) dans le paragraphe 6, les mots "au moment du vote" sont insérés entre les mots "copropriétaires présents ou représentés" et les mots ", sauf si la loi ou les statuts";

H) le paragraphe 6 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

"Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.";

I) le paragraphe 7 est remplacé par ce qui suit:

"§ 7. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.";

J) l'article est complété par un paragraphe 8 rédigé comme suit:

"§ 8. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, exception faite de celles qui doivent être passées par acte authentique."

Art. 9

À l'article 577-7 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le § 1^{er}, 1^o, b), les mots "de la réception provisoire et définitive et" sont insérés avant les mots "de tous travaux";

B) le paragraphe 1^{er}, 1^o, c), est remplacé par ce qui suit:

"c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.”;

C) paragraaf 1, 1^o, wordt aangevuld met een punt d), luidende:

“d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;”;

D) paragraaf 3 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.”;

Art. 10

In artikel 577-8 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 14 december 2005, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, wordt tussen het eerste en het tweede lid, een lid ingevoegd, luidend:

“De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.”;

B) in paragraaf 1, wordt het derde lid, vervangen als volgt:

“Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het verstrijken van die termijn kan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele verplichting doen ontstaan tegenover de syndicus.”;

C) paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.”;

C) le paragraphe 1^{er}, 1^o, est complété par un point d), rédigé comme suit:

“d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, hormis pour les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4^o”;

D) le paragraphe 3 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes d'acquisition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.”;

Art. 10

À l'article 577-8 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, et modifié par la loi du 14 décembre 2005, les modifications suivantes sont apportées:

A) au paragraphe 1^{er}, un alinéa, rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

“Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.”;

B) au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 3, est remplacé par ce qui suit:

“En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. L'échéance de ce délai ne peut faire naître à charge de l'association des copropriétaires aucune obligation à l'égard du syndic.”;

C) le paragraphe 2 est modifié comme suit:

“§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de

dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.;

D) in paragraaf 4, 1°, worden de woorden "of overeenkomstig artikel 577-6, § 2," ingevoegd tussen de woorden "in het belang van de mede-eigendom" en "een beslissing moet worden genomen.;"

E) paragraaf 4, 1°, wordt aangevuld met de volgende woorden:

"; de bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgaaf van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd. Deze oproeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.;"

F) paragraaf 4, 1°, wordt aangevuld met de subpunten 1°-1), 1°-2) en 1°-3), luidende:

"1°-1) de syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom welke hij ten minste drie weken vóór de statutair bepaalde datum van de gewone algemene vergadering heeft ontvangen;

1°-2) de bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd tussen het ogenblik waarop de algemene vergadering wordt bijeengeroepen en het ogenblik waarop ze plaatsvindt;

la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.;"

D) dans le paragraphe 4, 1°, les mots "ou conformément à l'article 577-6, § 2," sont insérés après les mots "lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.;"

E) le paragraphe 4, 1°, est complété par les mots suivants:

"la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l'assemblée. Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication";

F) le paragraphe 4, 1°, est complété par les sous-points 1°-1), 1°-2) et 1°-3) suivants:

"1°-1) le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qui lui sont parvenues au moins trois semaines avant la date statutaire de l'assemblée générale ordinaire;

1°-2) la convocation rappelle les modalités de la consultation entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, de tous les documents relatifs à l'un des points inscrits à l'ordre du jour;

1°-3) behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien;";

G) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld met de woorden:

"en er notulen van op te stellen en ze binnen dertig dagen na de algemene vergadering te bezorgen aan de mede-eigenaars.;"

H) paragraaf 4, 2°, wordt aangevuld met de bepaling onder de subpunten 2°-1) en 2°-2), luidende:

"2°-1) de ontwerpnotulen in verband met de beslissingen van elke algemene vergadering worden aan het einde van de zitting, na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aanwezige secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars;

2°-2) de notulen maken gewag van de aangenomen beslissingen, met vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden;";

I) paragraaf 4, 5°, wordt vervangen als volgt:

"5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en verplicht een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.;"

J) in paragraaf 4, wordt de bepaling onder 9° vervangen als volgt:

"De syndicus van wie het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, overhandigt binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.;"

1°-3) sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long;";

G) le paragraphe 4, 2°, est complété par les mots suivants:

", ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale.;"

H) le paragraphe 4, point 2°, est complété par les sous-points 2°-1) et 2°-2), rédigés comme suit:

"2°-1) le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après lecture, à la fin de la séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires toujours présents à ce moment;

2°-2) le procès-verbal relate les décisions adoptées, avec mention des majorités obtenues ainsi que du nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus;";

I) le paragraphe 4, 5°, est remplacé par ce qui suit:

"5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; ces fonds doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'associations des copropriétaires.;"

J) dans le paragraphe 4, le 9° est remplacé par ce qui suit:

"Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit transmet, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété";

K) paragraaf 4 wordt aangevuld met de bepalingen onder punten 10° tot 17°, luidende:

“10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, inzonderheid, via een internetsite;

12° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezicht houdende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

15° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke

K) le paragraphe 4 est complété par les points 10° à 17°, rédigés comme suit:

“10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, par exemple, par le truchement d'un site Internet;

12° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1°, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

13° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

14° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes surveillées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

15° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations des assemblées générales et de transmettre aux copropriétaires, à première demande, les noms, adresses, quotités et références de lot des autres copropriétaires;

16° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de vingt lots l'exclusion

mede-eigendom die met uitzondering van de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het reservekapitaal en het werkkapitaal de schuldvorderingen de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

17° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij zullen worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen".

Art. 11

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8/1 ingevoegd, luidende:

"Art. 577-8/1. In elk onroerend goed of groep van onroerende goederen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak."

Art. 12

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-8/2 ingevoegd, luidende:

des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires;

17° 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."

Art. 11

Dans le même Code, il est inséré un article 577-8/1, rédigé comme suit:

"Art. 577-8/1. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles de au moins de vingt lots à l'exclusion des garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission."

Art. 12

Dans le même Code, il est inséré un article 577-8/2 rédigé comme suit:

"Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert aan als verificateur van de rekeningen, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald."

Art. 13

In artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in paragraaf 1, worden tussen het eerste en het tweede lid, twee leden ingevoegd, luidende:

"Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.;"

B) paragraaf 2, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

"Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de verzending van de overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 2°, opgestelde notulen van de betrokken algemene vergadering.;"

C) het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 8 luidende:

"§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars

"Art. 577-8/2.L'assemblée générale désigne annuellement un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou expert extérieur agréé à cette fin, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété."

Art. 13

À l'article 577-9 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) dans le paragraphe 1^{er}, deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1^{er} et 2:

"Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute voie de recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.;"

B) le paragraphe 2, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

"Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois, à compter de la date d'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale concernée, établi conformément à l'article 577-8, § 4, 2°.;"

C) l'article est complété par un paragraphe 8, rédigé comme suit:

"§ 8. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire qui, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépenses de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépenses, mis à charge de

die met toepassing van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.”.

Art. 14

In artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) een paragraaf 1/1 wordt ingevoegd, luidende:

“§1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.”;

B) in paragraaf 3, eerste zin, worden de woorden “op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars” vervangen door de woorden “op de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus.”;

C) paragraaf 4, tweede lid, wordt vervangen als volgt:

“Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:”;

D) in paragraaf , vierde lid, wordt het woord “gebouwd” vervangen door het woord “onroerend goed”;

E) paragraaf 4 wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaat kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.”.

Art. 15

Artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt:

“Artikel 577-11. § 1. In geval van overdracht van de eigendom van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter

l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.”.

Art. 14

À l'article 577-10 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les modifications suivantes sont apportées:

A) il est inséré un paragraphe 1^{er}/1, rédigé comme suit:

“§ 1^{er}/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière l'adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.”;

B) dans le paragraphe 3, première phrase, les mots “au siège de l'association des copropriétaires” sont remplacés par les mots “au domicile ou siège social du syndic.”;

C) le paragraphe 4, alinéa 2, est remplacé par ce qui suit:

“Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes:”;

D) au paragraphe 4, alinéa 4, le mot «bâti» est abrogé;

E) le paragraphe 4 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.”.

Art. 15

L'article 577-11 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, est remplacé par ce qui suit:

“Article 577-11. § 1^{er}. En cas de transmission de la propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des

post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na de datum van de eigendomsoverdracht om de betaling is verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

5° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

6° een staat van de vaststaande schulden van alle aard die de overdragende partij aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is;

7° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

8° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

9° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date du transfert de la propriété mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à la date du transfert de la propriété;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété, mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date du transfert de la propriété, mais dont le paiement a été demandé par le syndic postérieurement à cette date;

5° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

6° un état des dettes certaines de toute nature due à l'association des copropriétaires par la partie cédante;

7° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

8° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

9° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in deze paragraaf, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden voor de periode na de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een verkoop is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad in de periode tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, en indien de koper gevolmachtigd was om aan die algemene vergadering deel te nemen.

§ 2. In geval van overdracht, verdeling of splitsing van het eigendomsrecht over een private kavel of in geval van bezwaring ervan met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, deelt de optredende notaris aan de syndicus, de dag waarop de overschrijving van de akte plaatsvindt, de datum van het verlijden van de akte, de identiteit en het adres van de nieuwe mede-eigenaar en het nieuwe adres van de partij die haar eigendomstitel afstaat, mede.

§ 3. In het vooruitzicht van de verkoop van de eigendom van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de verkoper aan de koper, vóór de ondertekening van de overeenkomst, of in voorkomend geval van het aankoopbod, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de verkoper verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au présent paragraphe, alinéa 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e, concernant la période postérieure à la date du transfert de la propriété, ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de vente, le copropriétaire entrant sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention de vente et la passation de l'acte authentique et si l'acquéreur disposait d'une procuration pour y assister.

§ 2. En cas de transmission, de division ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif ou si ce droit de propriété est grevé d'une droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'usage et d'habitation, le notaire instrumentant informe le syndic, le jour de la transcription de l'acte, de la date de la passation de l'acte, de l'identité et de l'adresse du nouveau copropriétaire ainsi que de la nouvelle adresse de la partie qui cède son titre de propriété.

§ 3. Dans la perspective de la vente de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le vendeur transmet à l'acquéreur, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de verkopende mede-eigenaar(s).

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking."

Art. 16

In artikel 577-12, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de woorden "gebouw of groep van gebouwen" vervangen door de woorden "onroerend goed of groep van onroerende goederen".

Art. 17

In artikel 577-13, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt paragraaf 3 vervangen als volgt:

"§ 3. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars."

Art. 18

Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staats-*

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1^{er} et 2 sont à charge du copropriétaire vendeur ou des copropriétaires vendeurs.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "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 chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "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 chape de toiture."

Art. 16

Dans l'article 577-12, alinéa 2, du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, le mot «bâti» est abrogé.

Art. 17

Dans l'article 577-13 du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit:

"§ 3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1^{er}, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires."

Art. 18

La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à

blad van toepassing op elk onroerend goed of groep van onroerende goederen die, beantwoordend aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen zijn niet van toepassing en worden geacht te zijn vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De Koning stelt echter de bepalingen vast die slechts op de bestaande mede-eigendommen van toepassing zijn vanaf de dag dat de statuten van die mede-eigendommen in overeenstemming zijn gebracht met de vigerende wetgeving, hetgeen moet gebeuren binnen vijf jaar na de in het eerste lid vastgestelde datum.

Indien de statuten niet of niet tijdig werden gecoördineerd, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; dezen zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

Brussel, 16 juli 2009

*De voorzitter van de Kamer
van volksvertegenwoordigers,*

*De griffier van de Kamer
van volksvertegenwoordigers,*

l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur Belge*.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont inapplicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes.

Toutefois, le Roi détermine les dispositions qui ne sont applicables aux copropriétés existantes qu'à dater de la coordination de leurs statuts à la législation en vigueur, coordination qui doit intervenir dans les 5 ans de la date déterminée à l'alinéa 1^{er}.

En cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Bruxelles, le 16 juillet 2009

*Le président de la Chambre
des représentants,*

*Le greffier de la Chambre
des représentants,*

Patrick DEWAELE

Robert MYTTENAERE

Table des matières

Sommaire	5
----------------	---

PARTIE 1

Copropriété et couple	7
------------------------------------	----------

1

Copropriété ordinaire et possession mobilière	9
--	----------

Sophie BOUFFLETTE

assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège

Introduction	10
---------------------------	-----------

SECTION 1

Rappel des notions	10
--------------------------	----

A. La copropriété ordinaire	10
-----------------------------------	----

B. La possession	15
------------------------	----

SECTION 2

Preuve de la (co)propriété	16
----------------------------------	----

A. Généralités	16
----------------------	----

B. L'article 2279 du Code civil, règle de preuve	17
--	----

a) L'article 2279 en général	17
------------------------------------	----

b) Conditions d'application de la présomption	18
---	----

c) Renversement de la présomption	18
---	----

SECTION 3

Applications pratiques	21
------------------------------	----

A. Introduction	21
-----------------------	----

B. Séparation	21
---------------------	----

a) Règles applicables	21
-----------------------------	----

b) Preuve d'un droit de propriété exclusif – Art. 2279 C. civ.	22
c) Preuve d'un droit de propriété exclusif – Titre <i>versus</i> financement	22
d) Preuve d'un droit de copropriété – Présomption d'indivision ?	24
C. Décès	26
D. Saisies et action en distraction	28
Conclusion	30

2

Actualité du droit de la tontine et de la clause d'accroissement (contrat aléatoire ; pacte sur succession future, copropriété volontaire et conséquences (article 815 du Code civil), abus de droit...) ..

Jean-François ROMAIN

chargé de cours à l'U.L.B., avocat aux barreaux de Bruxelles et de Mons

SECTION 1

 Considérations préliminaires ; objet et plan de l'étude

SECTION 2

 Rappel des notions de base et exemples de clauses de tontine
 et d'accroissement

SECTION 3

 Examen de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009

a) Rejet de la qualification d'indivision dans le cadre de la clause d'accroissement	40
b) Constat de non-application de l'article 815 du Code civil à la clause d'accroissement	42
c) Développement final justifiant aussi l'absence de possibilité de sortie forcée d'indivision	42
d) Conclusion	43

SECTION 4

 Nature, qualification, effets et régime des clauses de tontine
 et d'accroissement : synthèse des principes de droit applicables,
 à la lumière notamment de la jurisprudence des juridictions de fond
 de ces dernières années

1. <i>La clause de tontine et d'accroissement est une convention à titre onéreux et aléatoire :</i> <i>approfondissement de la notion d'aléa et de ses conséquences</i>	47
a) Qualification générale : convention aléatoire	47
b) Conséquences	54
2. <i>La clause de tontine ou d'accroissement n'est pas en principe un pacte sur succession future</i>	56
a) Qualification : l'absence de pacte sur succession future	56

b) Conséquences	59
3. <i>La clause de tontine engendre une copropriété volontaire</i> pendente conditione	65
a) Qualification : la copropriété volontaire	65
b) Conséquences : la question de l'application ou de la non-application de l'article 815, alinéa 1 ^{er} , du Code civil	66
4. <i>La clause de tontine engendre</i> pendente conditione <i>des droits susceptibles d'abus,</i> <i>essentiellement en cas de mésentente entre tontiniers</i>	70
5. <i>Situation des créanciers des tontiniers</i>	75
a) Qualification : indivision	75
b) Conséquence : l'application de l'article 1561 du Code judiciaire	76
6. <i>La clause de tontine ou d'accroissement engendre une nouvelle mutation de propriété</i> <i>au prédécès de l'un des tontiniers mais les biens concernés échappent en principe</i> <i>à la succession du prémourant</i>	80
a) Qualification : mutation mais absence de succession	80
b) Conséquences	81
SECTION 5	
Conclusion : brefs conseils pratiques dans la rédaction des clauses de tontine et d'accroissement et propositions de réforme	82

PARTIE 2

Copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles (bâties) :

actualités et réformes

Introduction	85
--------------------	----

1

Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle
à présenter, les associations secondaires

Pascale LECOCQ

professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.

et

Arianne SALVÉ

assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège

SECTION 1

Une loi nouvelle à appliquer	90
------------------------------------	----

SECTION 2

Une nouveauté : les associations secondaires	101
--	-----

2

La réforme organique des associations de copropriétaires.

Premier commentaire des articles 7 à 12

du projet de loi du 16 juillet 2009 109

Isabelle DURANT
professeur à l'U.C.L.

SECTION 1

L'assemblée générale	111
A. La composition de l'assemblée générale	111
B. Les réunions de l'assemblée générale	112
C. Les pouvoirs nouvellement confiés à l'assemblée générale	127

SECTION 2

Le syndic	129
A. Le mandat du syndic	129
B. Les missions légales du syndic	135

SECTION 3

Le conseil de copropriété	153
A. Le texte en projet	153
B. Du conseil de gérance au conseil de copropriété	153
C. De la nécessité de créer un conseil de copropriété	154

3

Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot 157

Pascale LECOCQ
professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.
et
Arianne SALVÉ
assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège

SECTION 1

La transparence dans le fonctionnement et les documents de la copropriété	159
--	-----

SECTION 2

La transparence dans la transmission d'un lot	174
Introduction	174
A. L'information du syndic	182

B. La débitation des charges en cas de transmission d'un lot	184
C. L'information de l'acquéreur	189
D. Appréciation critique	191

4

Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ?..... 197

Corinne MOSTIN

avocate au barreau de Bruxelles

Introduction	198
---------------------------	-----

SECTION 1

Les modifications procédurales	199
A. Interdiction des clauses d'arbitrage	199
B. La qualification de l'association des copropriétaires comme personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1 ^{er} , et 1386 du Code civil ...	201
C. Le droit pour l'association des copropriétaires d'agir en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci (art. 577-9, § 1 ^{er})	205
D. Le pouvoir reconnu au syndic d'introduire tout recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale et d'en informer les copropriétaires (art. 577-9, § 1 ^{er})	210
E. Délai de l'action en annulation des décisions de l'assemblée générale ...	213
F. Honoraires et dépenses de procédure (art. 577-9, § 8)	215

SECTION 2

Les modifications pouvant avoir une incidence sur les recours	219
A. La possibilité de créer des sous-indivisions ainsi que des associations secondaires (art. 577- 4/1)	219
B. La nécessité de joindre aux statuts un rapport motivé d'un expert destiné à fixer les quotes-parts de copropriété (art. 577-4, § 1 ^{er} , al. 2).....	221
C. L'élection de domicile de l'association des copropriétaires au domicile du syndic ou au siège social du syndic (art. 577-5, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} , 2 ^o /1) ...	221
D. Les règles relatives à l'organisation et la tenue des assemblées générales (art. 577-6), à l'adoption des décisions (art. 577-7) et à la rédaction et la communication des procès-verbaux (art. 557-8)	222

Conclusions	224
--------------------------	-----

5

Annexes 225

- Proposition de loi du 7 juillet 2008 visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés... 226
- Projet de loi du 16 juillet 2009 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion..... 238

Titres parus dans le cadre de la Commission Université-Palais (CUP)

- Octobre 2009 (vol. 112)** Le bail et le leasing immobilier (384 pages)
- Septembre 2009 (vol. 111)** Actualités en droit fiscal. Les effets de la crise bancaire et dix ans de réforme de la procédure (312 pages)
- Mai 2009 (vol. 110)** Le droit de la distribution (376 pages)
- Mars 2009 (vol. 109)** Protection du consommateur, pratiques commerciales et technologies de l'information et des communications (256 pages)
- Février 2009 (vol. 108)** Le droit de la lutte contre la discrimination dans tous ses états (256 pages)
- Janvier 2009 (vol. 107)** Droit de la responsabilité (320 pages)
- Décembre 2008 (vol. 106)** Actualités en droit des assurances (434 pages)
- Novembre 2008 (vol. 105)** Le contentieux administratif – Questions d'actualité (178 pages)
- Octobre 2008 (vol. 104)** Chronique de jurisprudence en droit des biens (388 pages)
- Septembre 2008 (vol. 103)** Actualités de droit familial. Le point en 2008 (190 pages)
- Mai 2008 (vol. 102)** L'effet de la décision de justice : contentieux européens, constitutionnel, civil et pénal (256 pages)
- Avril 2008 (vol. 101)** L'exécution des condamnations pénales (336 pages)
- Février 2008 (vol. 100)** Sûretés et procédures collectives (272 pages)
- Janvier 2008 (vol. 99)** La preuve. Questions spéciales (288 pages)
- Décembre 2007 (vol. 98)** L'accès à la justice (272 pages)
- Novembre 2007 (vol. 97)** Réforme du droit de la jeunesse. Premières applications (232 pages)
- Octobre 2007 (vol. 96)** Droit des obligations: développements récents et pistes nouvelles (224 pages)
- Septembre 2007 (vol. 95)** Le droit judiciaire en mutation (360 pages)
- Avril 2007 (vol. 94)** Questions de droit social (376 pages)
- Mars 2007 (vol. 93)** Questions choisies de droit de l'urbanisme et de droit de l'environnement (320 pages)

Les ouvrages édités en 2007, 2008 et 2009 sont disponibles à la vente chez ANTHEMIS :

tél. 010/39 09 70 – fax 010/39 00 01 – e-mail : info@anthemis.be – www.anthemis.be

- Décembre 2006 (vol. 91)** Actualités de droit pénal et de procédure pénale (328 pages)
- Novembre 2006 (vol. 90)** La vente, un contrat usuel très réglementé (320 pages)
- Octobre 2006 (vol. 89)** Le statut des actionnaires. Questions spéciales (344 pages)
- Septembre 2006 (vol. 88)** La nullité des contrats (286 pages)
- Mai 2006 (vol. 87)** Les actions en cessation (480 pages)
- Mars 2006 (vol. 86)** Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil (400 pages)
- Février 2006 (vol. 85)** Phenix et la procédure électronique (302 pages)
- Janvier 2006 (vol. 84)** La réparation du dommage : le décès (448 pages)
- Décembre 2005 (vol. 83)** Actualités en droit judiciaire (444 pages)
- Novembre 2005 (vol. 82)** Droit fiscal de la famille (288 pages)
- Octobre 2005 (vol. 81)** Actualités en droit de la jeunesse (328 pages)
- Septembre 2005 (vol. 80)** Actualités du contentieux familial international (294 pages)
- Mai 2005 (vol. 79)** Droit médical (348 pages)
- Avril 2005 (vol. 78)** Contrainte, limitation et atteinte à la propriété (302 pages)
- Février 2005 (vol. 77)** Droit des étrangers (350 pages)
- Janvier 2005 (vol. 76)** La cession du fonds de commerce (276 pages)
- Décembre 2004 (vol. 75)** Le crédit à la consommation (272 pages)
- Novembre 2004 (vol. 74)** Le droit disciplinaire des Ordres professionnels (176 pages)
- Octobre 2004 (vol. 73)** L'égalité : nouvelle(s) clé(s) du droit ? (272 pages)
- Septembre 2004 (vol. 72)** Le processus de formation du contrat (378 pages)
- Mai 2004 (vol. 71)** Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation (254 pages)
- Mars 2004 (vol. 70)** Actualités et développements récents en droit judiciaire (338 pages)
- Février 2004 (vol. 69)** Actualités de droit pénal et de procédure pénale (II) (468 pages)
- Janvier 2004 (vol. 68)** Droit de la responsabilité. Morceaux choisis (326 pages)
- Décembre 2003 (vol. 67)** Actualités de droit pénal et de procédure pénale (528 pages)
- Novembre 2003 (vol. 66)** Actualités de droit familial. Le point en 2003 (316 pages)
- Octobre 2003 (vol. 65)** Saisies et astreinte (294 pages)
- Septembre 2003 (vol. 64)** Contrats à distance et protection des consommateurs (232 pages)

Ces ouvrages sont disponibles à la vente chez De Boeck Services,

tél. 010/48 25 00, fax 010/48 25 19 – e-mail : commande@deboeckservices.com