

La réforme de la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis

Notes synthétiques

(en ce compris des extraits de la CUP, vol. 113, Copropriété, sous la direction de P. LECOCQ, Partie 2, par I. DURANT, C. MOSTIN, A. SALVE ET P. LECOCQ, Bruxelles, Anthémis, novembre 2009)

par P. LECOCQ, professeur ordinaire à l'ULg et maître de conférences à l'ULB

Introduction

La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété a introduit dans le Code civil au Chapitre de la Copropriété une Section II, intitulée « De la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis ». 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 n'a toutefois pas toujours été épargnée par les uns et les autres, à raison ou à tort d'ailleurs, et ont fleuri, remplissant des revues juridiques entières, controverses, divergences d'appréciation, pratiques diverses, ...

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 les députés Cl. Nyssens et O. Hamal. Ce projet a été transmis au Sénat et y porte le n° 4-1409/1. Le Sénat a mis en oeuvre son droit d'évocation le 28 septembre dernier, a déposé 8 amendements le 21 octobre et a demandé l'avis du Conseil d'Etat, lequel a été rendu le 24 novembre 2009 et transmis au Sénat début décembre. Voici l'état d'avancement du projet au moment où nous rédigeons la présente contribution qui, précisons-le, n'entend pas exposer l'ensemble de la réforme en cours mais épingle les points forts de cette dernière en rapport avec le monde notarial, en les connectant, si possible, aux controverses existantes et à la jurisprudence récente.

1. Champ d'application

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 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). Demeure dans le projet de loi, la possibilité de déroger au système lourd des articles 577-3 et s. C. civ., si la nature des biens justifie cette dérogation et que tous les copropriétaires sont d'accord.

A propos de cette dérogation, je rappellerai en lien avec la dissolution de l'association des copropriétaires, que si la dérogation a lieu après la naissance de cette personne morale qu'est l'association des copropriétaires, il faudra dissoudre, à l'unanimité, l'association, par un acte authentique (art. 577-12, al. 3, C. civ.), mentionné en marge des statuts (art. 3, al. 3, de la loi hypothécaire), et réaliser, toujours par acte notarié, un acte de clôture de la liquidation, transcrit à la Conservation des hypothèques (art. 577-13, § 4, C. civ.).

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 construction¹. 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 résidentiels². A ce propos, le Juge de paix de Furnes décide, dans une décision du 20 janvier 2005³, 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. Le projet de réforme entend mettre fin à la

¹ 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*, Ed. U.C.L. Faculté de droit, 1994, pp. 28 à 30.

² 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. b.*, 2000, p. 200), voy. C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *Jurim pratique*, 2008/3, pp. 98 et 99.

³ Voy. J.P. Furnes, 20 janvier 2005, *T. App.*, 2005/3, p. 38, n° 403.

controverse en supprimant purement et simplement les mots « bâtis » présents à l'article 577-3 et dans le titre de la Section II du Chapitre III du Titre II du Livre II du Code civil. Le texte néerlandophone du projet de loi vise d'ailleurs désormais « *de onroerend goed of groep van onroerende goederen* » et non plus « *de gebouwen of groepen van gebouwen* », mais maintient malheureusement dans la suite de l'article « (...) kavels die elk een gebouwd privaat deel ».

2. L'association des copropriétaires

La grande nouveauté issue de la loi de 1994 est l'octroi à l'association des copropriétaires de la personnalité juridique, aux conditions prévues à 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, acte de base et règlement de copropriété, à la Conservation des hypothèques. Elle se dénomme « association des copropriétaires » suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, a son siège social dans l'immeuble ou un des immeubles du groupe, en notant que le projet prévoit en son article 6 que l'association élit domicile au domicile ou au siège social du syndic⁴; elle a un patrimoine qui ne peut comprendre que des meubles (le projet de loi prévoit à cet égard (art. 10) que les fonds de l'association administrés par le syndic devront 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* », ces comptes étant par ailleurs ouverts au nom de l'association) et a pour objet social la conservation et l'administration de l'immeuble (art. 577-5, § 3 C. civ.).

Encore que la question soit davantage d'ordre procédural, je rappellerai que « 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,

⁴ Voy., sur le nouvel emplacement proposé pour cet ajout, l'amendement n° 3 du Sénat (doc. 1409/2, 21 octobre 2009).

reconnaît à l'association cette qualité et dispense dès lors les copropriétaires d'être à la cause⁵; 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 pour mettre en œuvre un droit patrimonial propre puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble⁶ ⁷. Dans le projet de réforme, on entend restaurer l'efficacité de la personnalité juridique de l'association des copropriétaires en ajoutant un alinéa au paragraphe 1^{er} de l'article 577-9 du Code civil rédigé comme suit : « *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* ».

Concerne, en revanche, au premier chef les notaires le fait que le projet de loi précise par un amendement n° 95, déposé *in extremis*, que « *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 copropriétaires et ne nécessite plus que l'on connaisse l'identité d'un copropriétaire au moins ». On relèvera, pour tenter de cerner la signification d' « actes relatifs

⁵ Voy. 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'Université libre de Bruxelles, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 18.

⁶ Voy. L. du CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », in *Copropriété*, Colloque organisé le 7 octobre 1994, LLN, UCL, 1994, p. 157; H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée » in *Les copropriétés*, coll. de la Faculté de droit de l'ULB, Bruxelles, Bruylant, 1999, pp. 134 et ss., n°s 25 à 34. C. MOSTIN, « Copropriété et contentieux », *J.T.*, 2007, p. 474, n° 22 et svts; « 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° 2 et suivants.

⁷ Voy., pour ce résumé de la situation avant la réforme, C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs proposés » in *La copropriété*, sous la direction de Pascale LECOCQ, CUP, vol. 113, Liège, Anthémis, 2009, pp. 197 et s., spécialement n° 7.

aux parties communes », que sont cités à titre d'exemples dans les travaux préparatoires, notamment, les actes modificatifs des statuts⁸ et les actes de disposition de parties communes.

3. Les statuts : parties communes, sous-indivisions et associations secondaires

Les innovations apportées en matière d'indivisions particulières me semblent tout particulièrement importantes pour le monde notarial.

L'acte de base doit comprendre, au terme de l'article 577-4, C. civ., la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celle-ci. Le projet entend préciser quelque peu la façon de calculer cette valeur vénale des parties privatives puisqu'il ajoute que celle-ci doit être 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, rapport qui doit être repris dans l'acte de base (art. 4, C, du projet) ; on notera à cet égard qu'ont été déposés trois amendements au Sénat visant à déterminer qui peut réaliser ce rapport ; dans son avis, le Conseil d'Etat semble privilégier l'architecte et le géomètre-expert.

Quant à la possibilité de créer des parties communes spéciales, indivisions particulières ou sous-indivisions, selon la terminologie choisie, je dirai, brièvement - la question ayant été largement débattue en doctrine et ayant donné lieu à de nombreuses réflexions auxquelles je me permets de renvoyer le lecteur⁹ -, qu'une majorité d'auteurs soutiennent que, depuis la loi du 30 juin 1994, il n'est plus possible de créer des parties communes spéciales au sens de

⁸ Voy., récemment, Civ. Bruxelles, 2 octobre 2008, *T. App.*, 2009/2, p. 44, qui rappelle que la décision de modifier la répartition des charges communes, et donc, partant, le règlement de copropriété, doit revêtir la forme authentique et faire l'objet d'une transcription à la Conservation des Hypothèques.

⁹ 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. DELIEGE, « 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, UCL, 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 VALKENEER, Collection de la Faculté de droit, ULB, 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.

parties communes n'appartenant en copropriété qu'à certains copropriétaires, tandis qu'une minorité, à laquelle j'appartiens, soutient le contraire, invoquant notamment les travaux préparatoires de la loi. Ceux qui ne conçoivent que la seule existence de parties communes générales admettent évidemment - comme le permet expressément la loi de 1994 réformant le § 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.

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 proposées ¹⁰, 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 sur la possibilité de multiplier les personnes juridiques : à plusieurs associations de copropriétaires pourraient évidemment correspondre plusieurs assemblées générales.

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 distinctes ¹¹, 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

¹⁰ Voy. pour un relevé des différents systèmes proposés, not., A. DELIEGE, « 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.

¹¹ 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.

d'immeubles ¹². 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 2004 ¹³, 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 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.* ». On notera, sur ce point, la récente décision du tribunal civil de Bruges, rendue le 5 mars 2009 ¹⁴, 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.

Le projet 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.

Premièrement, le projet prévoit 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

¹² Voy. not., A. DELIEGE, « 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. Furnes, 28 octobre 1999, *T. app.*, 2000/4, p. 22.

¹³ 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 Civ. Bruxelles, 7 avril 2008, *T. App.*, 2009/2, p. 52 ; Anvers, 14 juin 2004, *T. app.*, 2005/2, p. 21 ; Bruxelles, 10 février 2004, *T. app.*, 2004, p. 44 ; Civ. Gand, 20 décembre 2002, *R.G.D.C.*, 2005, p. 417.

¹⁴ Voy. Civ. Bruges, 5 mars 2009, *R.C.D.I.*, 2009, p. 47.

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 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.

En l'état actuel, le projet d'alinéa 4 de l'article 577-3 du Code civil, prévoit que si on se limite à créer une (ou plusieurs) sous-indivision, celle-ci sera régie par le droit commun de la copropriété forcée des articles 577-2, § 9 et § 10 du Code civil et donc on aboutirait à une coexistence du régime des articles 577-3 et s. pour l'indivision générale et de l'article 577-2, § 9 pour les parties communes spéciales, créant ainsi deux systèmes de copropriété singulièrement différents régissant un même immeuble ou groupe d'immeubles. S'il faut ainsi 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 ¹⁵.

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. Après plusieurs versions, il est décidé dans le projet de ne plus délimiter positivement l'objet des associations secondaires, en renvoyant simplement aux statuts pour leur création et fonctionnement, les articles 577-3 et suivants du Code civil leur étant par ailleurs applicables. Il est seulement 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 ». On comprend l'idée ; la formulation « incidences sur des intérêts dépassant ... » ne manquera pas de susciter l'interprétation. D'où

¹⁵ Voy., pour une autre suggestion, P. LECOCQ et A. SALVE, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter » in *La copropriété*, sous la direction de Pascale LECOCQ, CUP, vol. 113, Liège, Anthémis, 2009, pp. 89 et s., spécialement n° 10.

l'importance de rédiger clairement les statuts ; d'où, surtout, la réaction du Conseil d'Etat dans son avis sur le projet requis par le Sénat : on y lit, en effet, que « pareille règle n'est pas suffisante pour éviter les conflits de répartition entre l'indivision principale et la sous-indivision », qu'il conviendrait de compléter le projet « (...) pour confier aux statuts de l'indivision principale l'articulation des droits des copropriétaires concernés par cette dernière et ceux des copropriétaires de la sous-indivision » et qu' « en tout état de cause, les décisions prises par l'assemblée générale de la sous-indivision ne pourraient engager les copropriétaires n'appartenant pas à la sous-indivision »¹⁶.

4. Les statuts (suite)

Au-delà de la détermination des parties communes dans l'acte de base, on notera que le projet de réforme entend également modifier sommairement le contenu du règlement de copropriété tel que décrit à l'article 577-4, alinéa 3 du Code civil, en prévoyant notamment que les critères de valeur et/ou d'utilité utilisés pour la répartition des quotes-parts de charges doivent être motivés (art. 4, D) et qu'il convient de préciser les modalités de renouvellement du mandat du syndic, de son renon éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission. La date de l'assemblée générale ordinaire doit également se trouver dans le règlement de copropriété (art. 8, A)¹⁷. On soulignera que l'on a maintenu l'obligation de prévoir dans le règlement de copropriété le mode de convocation de l'assemblée générale alors que, par ailleurs, celle-ci est impérativement définie dans le projet (art. 10, E) comme devant être « 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 » ; le délai pour convoquer doit être de quinze jours au moins, le règlement pouvant prévoir un délai plus long (art. 10, F). Le règlement de copropriété doit contenir encore les obligations et compétences du « vérificateur aux comptes », nouvel intervenant institué par le projet en son article 12, et doit déterminer toutes les modalités d'accès aux documents et informations relatifs à la copropriété. L'article 4, F prévoit aussi

¹⁶ Voy. le doc. 4-1409/3, Avis du Conseil d'Etat du 24 novembre 2009, Sénat de Belgique, Session 2009-2010, 4 décembre 2009.

¹⁷ Selon l'article 8 du projet, si cette date statutaire coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée (peut être ; voy. l'avis du Conseil d'Etat) est organisée le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale ; cette précision ne règle toutefois pas le problème lorsqu'aucune date n'aura été prévue dans le règlement de copropriété.

désormais qu'est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie (exclusivement ¹⁸) à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section ¹⁹.

Du point de vue du droit transitoire et de l'obligation d'adapter les statuts, c'est l'article 18 du projet de loi qui porte les dispositions transitoires entourant la réforme ; il stipule qu'elle sera applicable « à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur Belge. 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 »²⁰.

5. Fonctionnement : aperçu

On renverra sur ce point au récent article d'I. DURANT publié dans le volume 113 de la CUP ²¹, en épinglant quelques points seulement. Désormais, qualifiés légalement d'organes, l'assemblée générale et le syndic sont les rouages essentiels de la copropriété, auxquels vient s'ajouter, de façon facultative dans les copropriétés de moins de vingt lots (hors parkings et garages) et obligatoire pour les autres (art. 11 du projet), un conseil de copropriété (ancien conseil de gérance), chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. On soulignera en outre que doit être désigné annuellement par l'assemblée générale dans toute copropriété un vérificateur aux comptes (art. 12).

¹⁸ Le Conseil d'Etat suggère de supprimer le mot « *exclusivement* » dont il n'aperçoit pas la signification et rappelle que cela n'empêche pas de conclure une convention d'arbitrage une fois le litige né.

¹⁹ Voy., encore, en jurisprudence en ce sens, J.P. Etterbeek, 13 mai 2005, *JJP*, 2009, p. 449.

²⁰ Pour une analyse détaillée de cette disposition en projet, voy. P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires », in *La copropriété*, sous la direction de P. LECOCQ, C.U.P., Anthemis, 2009, vol. 113, n° 5.

²¹ Voy. I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 et 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », in *La copropriété*, sous la direction de P. LECOCQ, C.U.P., Anthemis, 2009, vol. 113, pp. 109 et s.

Le régime de l'assemblée générale, obligatoirement présidée par un copropriétaire dans le projet (art. 8, A), connaît quelques modifications du point de vue du vote en cas d'indivision ou de démembrement d'un lot, en ce qui concerne le quorum de présence (art. 8, D), les pouvoirs exigeant des majorités qualifiées et le calcul des votes, à propos aussi du régime des procurations qui sont limitées, en principe, à 3, avec des nuances ²², qui devraient désormais désigner nommément le mandataire, pourraient être générales ou spéciales et ne pourraient concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Enfin, le projet prévoit la possibilité de prendre les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale par écrit mais il faudra alors obtenir l'unanimité et ce système ne pourra pas être utilisé pour les décisions qui doivent être passées par acte authentique (comme par exemple une modification statutaire).

Le statut du syndic connaît aussi quelques modifications : dans le projet, les dispositions régissant les relations entre syndic et association doivent figurer dans un contrat écrit, son mandat, renouvelable, ne peut excéder 3 ans et tout syndic, même non professionnel, doit souscrire une assurance responsabilité, qui, en cas de mandat gratuit, est souscrite aux frais de l'association. La liste de ses pouvoirs-devoirs est considérablement allongée avec, notamment, des obligations comptables, d'élaboration de budget prévisionnel, une obligation de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée générale dans les trente jours de sa tenue ²³, l'obligation 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 et notamment par internet, l'obligation de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes participant aux assemblées générales et de transmettre aux copropriétaires les noms, adresses, quotités et références de lot des autres copropriétaires, ... A ce dernier égard, le syndic est aidé dans sa tâche de deux façons : d'une part, l'article 14 du projet modifie l'article 577-10, C. civ., en obligeant chaque membre de l'assemblée générale à informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative, de même que des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif et, d'autre part, le projet d'article 577-11, C.

²² Voy. l'art. 8, F du projet et l'amendement n° 4 au Sénat, nuances critiquées toutefois par le Conseil d'Etat.

²³ La rédaction et l'envoi du procès-verbal est d'autant plus importante que désormais, le délai de 3 mois pour demander l'annulation, ou la réformation, d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive court à dater de la date d'envoi du procès-verbal (voy., sur ce point, l'analyse critique de C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs proposés » in *La copropriété*, sous la direction de Pascale LECOCCQ, CUP, vol. 113, Liège, Anthémis, 2009, pp. 197 et s., spécialement n°s 33 à 35).

civ., relatif à la transmission d'un lot, dispose – mais il pourrait subir de légères modifications - qu'en cas de transmission, division ou démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, 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.

6. La transmission d'un lot

Il est particulièrement malaisé de traiter la question, assez complexe faut-il le dire, de la transmission d'un lot en cette période de réforme où les nouvelles versions proposées de l'article 577-11 du Code civil se succèdent, certaines encore à titre de simple document de travail.

Je me permettrai de rappeler brièvement le système actuel, en vous renvoyant pour plus de détails à mon récent exposé dans la CUP, Vol. 113²⁴. Le paragraphe premier de l'article 577-11 du Code civil, décide que le nouveau copropriétaire devra supporter, vis-à-vis de l'association des copropriétaires, tant les charges ordinaires correspondant à la période postérieure à la date de la transmission (art. 577-11, § 1, *in fine*, C. civ.) que certaines charges - nommées par la pratique - extraordinaires (art. 577-11, § 1^{er}, 1^o, 2^o et 3^o, C. civ., 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. Notons, dès à présent, pour ne plus y revenir, que l'actuel § 2 de l'article 577-11 du Code

²⁴ Voy. P. LECOCQ, « Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot », *op. cit.*, pp. 157 et s., spécialement n^os 10 à 29.

civil, ne fait l'objet d'aucune modification, ni de fond, ni de forme; il est simplement devenu, dans le projet de réforme transmis au Sénat, le § 5 de cette disposition.

Sur la répartition des charges entre copropriétaire entrant et copropriétaire sortant, il convient de souligner d'abord que seule l'obligation à la dette est réglée impérativement par la loi, la contribution auxdites charges restant dans le champ de la liberté contractuelle en vertu de la finale du paragraphe 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil: « *Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne, ...* » et le nouveau texte ajoutant même sur ce point « *Sans préjudice de conventions contraires **entre parties** concernant la contribution à la dette, ...* ».

Quant au principe de déduction des charges extraordinaires 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* ». 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-t-elle celle de l'acte authentique de vente ²⁵). Quant à la notion d'exigibilité, cela viserait le plus prochain jour ouvrable suivant l'appel de fonds envoyé par le syndic ²⁶. 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.

Quant aux modifications apportées par le projet, l'amendement n° 85 semblait suivre cette position doctrinale et visait 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. La version transmise au Sénat avait abandonné, assez malheureusement, en cours de route l'exigence de date certaine, pour ne viser que les charges décidées ou nées avant la date du transfert de propriété, mais le qualificatif « certaine » semble resurgir, fort heureusement dans

²⁵ 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.

²⁶ 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.

une des dernières versions en circulation. Quant à la liste des charges, seraient désormais visées les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées non seulement par l'assemblée générale mais aussi par le syndic, détenant le pouvoir d'agir en urgence au titre des actes conservatoires et d'administration provisoire ²⁷ ; de même, seraient visés les appels de fonds (de réserve, supposons nous) décidés, comme il se doit, par l'assemblée générale et réalisés par le syndic, avant la date certaine du transfert de propriété et qui permettent d'assumer, notamment, des dépenses correspondant à des travaux de réparation ou de réfection. A l'heure actuelle, la jurisprudence hésite quant à la façon de départager 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 ²⁸. 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 ²⁹. Par ailleurs, tel que libellé dans le projet, le 2° 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 et quelle différence y a-t-il entre ces coûts de travaux urgents dont le paiement est réclamé par le syndic et les dépenses de réparation, conservation, etc., également décidées par le syndic et visées au 1° ³⁰ ?

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 doctrine ³¹, 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

²⁷ Voy. l'amendement n° 101, 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, Doc. 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.

²⁸ Voy. J.P. Furnes, 21 avril 2005, *T. App.*, 2006, n° 3.

²⁹ Voy. J.P. Woluwé-Saint-Pierre, 17 mars 2005, *T. App.*, 2006, n° 476.

³⁰ En notant que le syndic doit, en vertu du n° 17 nouveau de l'article 577-8, § 4, C. civ., établir un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles (voy., sur ce point, *supra* n° 7).

³¹ Voy. not., P. LECOCQ, et les références y citées, « La transmission du lot », *op. cit.*, n°s 24, 25 et 26 ; on notera que cette position est critiquée dans l'avis du Conseil d'Etat rendu au Sénat.

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, C. civ.).

Le problème essentiel de la version de l'article 577-11, C. civ., transmise au Sénat, est que, en plus de modifier, dans le paragraphe premier, la liste des charges extraordinaires dont le notaire demande l'état au syndic et que le copropriétaire entrant doit supporter, comme dit ci-dessus, on reprend toute une série d'informations qui se trouvent déjà dans un nouveau paragraphe 3 proposé de l'article, et l'on se trouve alors avec deux systèmes d'information qui se recoupent en grosse 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 d'information dans le chef du notaire, de l'intermédiaire professionnel ou du vendeur - sans établir aucun ordre entre ceux-ci -, impose d'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 est totalement nuisible à la clarté et à la sécurité juridique et semble être en cours de révision.

On notera encore, toujours à propos de la transmission, que les frais de transmission des informations sont mis à charge du vendeur (ou du copropriétaire cédant) par le paragraphe 4 de l'article 577-11, C. civ., projeté ; de nouveau, la modification semble éclaircie dans la dernière version en cours de réflexion pour viser plus clairement ces informations que le syndic, d'une part, et le notaire, l'intermédiaire professionnel ou le cédant, d'autre part, doivent fournir.

Enfin, dans un souci de transparence omniprésent dans le projet de réforme, le § 3 projeté de l'article 577-11, C. civ., prévoit que, en cas de transmission, de division ou de démembrement, le notaire informe le syndic de la date de la passation de l'acte, mais aussi, dans la version transmise au Sénat, 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, paragraphe qui pourrait de nouveau être revu, même si l'idée reste globalement la même.