

Vred. Genk
22 maart 2011.

Vrederechter: L. VRANCKEN.

Griffier: V. COENEN.

Advocaten: MM^{TS} R. TIMMERMANS en
L. PANIS.

Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen - herverdeling van de aandelen - toepassing in de tijd - rechtsverwerking - geen rechtsmisbruik

Het huidige art. 577-4, § 4, lid 2 BW bepaalt dat de respectieve waarde van de privaatieve delen bepaald wordt in functie van de nettovloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Evenwel is, in toepassing van art. 19, § 1, lid 2, van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, deze bepaling slechts van toepassing op de gebouwen, of groepen van gebouwen, waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de privaatieve kavels gebeurt na de inwerkingtreding van deze laatste wet.

“Rechtsverwerking” is geen algemeen rechtsbeginsel. Daaruit volgt dat wanneer een eiser in meerdere gedingen op een juridisch onontvankelijke wijze de verdeling van de lasten heeft betwist, hij geen misbruik maakt van zijn recht om zijn rechtsvordering opnieuw op een juridisch correcte wijze in te leiden.

Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis - redistribution de la quote-part - application dans le temps - “rechtsverwerking” - abus de droit - non

L'article 577-4, § 4, alinéa 2, du Code civil stipule actuellement que la valeur respective des parties privatives est fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. En application de l'article 19, § 1^{er}, alinéa 2, de la loi du 2 juin

2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, cette disposition ne s'applique cependant qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de cette dernière loi.

«Rechtsverwerking» n'est pas un principe général de droit. Il s'ensuit dès lors que lorsqu'un demandeur a contesté dans plusieurs procédures jugées irrecevables le partage des charges, il n'a pas abusé de son droit en réintroduisant d'une manière juridiquement correcte son action en justice.

(...)

1. De procedure

D. D. R., plaatsvervanger van M^r M. S., gerechtsdeurwaarder te S.-V., heeft de dagvaarding op 12 augustus 2010 betekend aan A. G. en M^r B. V., gerechtsdeurwaarder te G., heeft de dagvaarding op 13 augustus 2010 betekend aan de VME R. L., B. D., J. G., V. C., M.-P. S., M. N., R. H., F. D., R. V. en G. S.

De vrederechter heeft ter zitting op dinsdag 7 september 2010 conform art. 747, § 1 Gerechtelijk Wetboek bij beschikking de termijnen voor de conclusies en de rechtsdag bepaald.

De VME R. L., B. D., M. N. en R. V. hebben hun conclusie op 26 oktober 2010, de N.V. L. heeft haar conclusie op 18 oktober 2010, de VME R. L., B. D., M. N. en R. V. hebben hun antwoordconclusie op 29 december 2010, de N.V. L. heeft haar syntheseconclusie op 20 januari 2011 en de VME R. L., B. D., M. N. en R. V. hebben hun syntheseconclusie en hun dossier met bewijsstukken op 25 februari 2011 ter griffie neergelegd.

De N.V. L. enerzijds en de VME R. L., B. D., M. N. en R. V. anderzijds hielden hun pleidooi ter zitting op dinsdag 8 maart 2010 waarop de NV L. haar dossier met bewijsstukken heeft neergelegd.



J. G., V. C., M.-P. S., M. R., A. G., R. H., F. D. en G. S. zijn niet ter zitting verschenen, maar dit tussenvonnissen wordt niet-temin jegens hen op tegenspraak geacht (art. 747, § 2, al. 6 Gerechtelijk Wetboek).

2. De hoofdeis

De N.V. L. vordert haar hoofdeis ontvankelijk en gegrond, de tegeneis van de VME R. L. ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.

Zij vordert met terugwerkende kracht vanaf (de inwerkingtreding van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom op) 1 augustus 1995, op grond van het huidige art. 577-9, § 6, 1° Burgerlijk Wetboek, in samenhang met het huidige art. 577-4, § 1, al. 2 Burgerlijk Wetboek, het aantal aandelen dat werd toegekend aan het handelsgelijkvloers te herleiden van 3.170 aandelen tot 1.000 aandelen.

Zij vordert eveneens met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 1995 op grond van het huidige art. 577-9, § 6, 2° Burgerlijk Wetboek, in samenhang met de huidige artikelen 577-2, § 9, al. 3 en 577-4, § 1, al. 4 Burgerlijk Wetboek, te beslissen dat het handelsgelijkvloers niet dient tussen te komen in de kosten van de lift en in alle andere kosten die verband houden met het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de verdiepingen.

Zij vordert te zeggen voor recht dat het vonnis zal gelden als titel voor de inschrijving op de kant van de ter hypotheek overgeschreven basisakte en verbeterde basisakte (art. 3, al. 2 en 3 hypotheekwet) en de syndicus te bevelen dit vonnis over te schrijven in het register van de notulen (art. 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek).

Zij vordert verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding, voor haar begroot op € 364,40 dagvaarding en rolrecht, € 68,65 randmeldingen ter hypo-

theek en € 1.320,00 geïndexeerde basis rechtsplegingsvergoeding.

Zij vordert subsidiair vooraleer uitspraak te doen over de gegrondheid van haar hoofdeis een deskundigenonderzoek te bevelen naar de verdeling van de aandelen en van de lasten in het licht van de huidige artikelen 577-2, § 9, al. 3, 577-4, § 1, al. 2 en 4 en 577-9, § 6, 1° en 2° Burgerlijk Wetboek en de uitspraak over de kosten van het geding aan te houden.

Zij vordert de voorlopige tenuitvoerlegging van het (tussen)vonnissen toe te staan.

3. De tegeneis

De VME R. L. en de mede-eigenaars B. D., M. N. en R. V. vorderen de hoofdeis van de N.V. L. onontvankelijk en alleszins ongegrond te verklaren.

De VME R. L. vordert haar tegeneis ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De VME R. L. vordert de N.V. L. te veroordelen om haar voor 2009 het saldo te betalen van € 3.467,81, te vermeerderen met de moratoire intrest van 8 % per jaar vanaf 1 mei 2010 en met de gerechtelijke intrest aan dezelfde rentevoet vanaf haar tegeneis van 26 oktober 2010.

De VME R. L. en de mede-eigenaars B. D., M. N. en R. V. vorderen de N.V. L. te veroordelen tot de kosten van het geding, voor hen begroot op € 1.320,00 geïndexeerde basis rechtsplegingsvergoeding.

4. De ontvankelijkheid van de hoofdeis

De vrederechter van het kanton G. is bevoegd om kennis te nemen van deze vorderingen (art. 591, 2°bis Gerechtelijk Wetboek).

De bewaarder van het tweede hypotheekkantoor te T. heeft de dagvaarding op 24 augustus 2010 vermeld in de rand van de basisakte, van de verbeterde basisakte en van alle akten van verkrijging

(referte: 75-M-24/08/2010-08976) (art. 3, al. 1 en 3 hypotheekwet).

De VME R. L. en de mede-eigenaars B. D., M. N. en R. V. werpen op dat de vordering onontvankelijk is omdat de N.V. L. de syndicus niet had ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht (oud art. 577-9, § 1, al. 2 Burgerlijk Wetboek, sinds 1 september 2010: art. 577-9, § 1, al. 5 Burgerlijk Wetboek). De N.V. L. antwoordt hierop terecht dat een inbreuk op deze informatieplicht niet gesanctioneerd wordt met de niet-ontvankelijkheid van haar rechtsvordering (H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Zakenrecht, deel III, Mede-eigendom, Story-Scientia, 1997, nr. 111, 271).

5. De herverdeling van de aandelen van de gelijkvloerse handelsruimte

De basisakte werd op 31 augustus 1983 verleden door M^r L. B., notaris te R. (K.) en de verbeterde basisakte werd op 31 december 1984 voor dezelfde notaris verleden. Volgens de basisakte verkreeg de gelijkvloerse winkelruimte 1.651 van de 10.000 aandelen, maar in de verbeterde basisakte werd dit herleid tot 1.512 van de 10.000 aandelen.

Art. 577-4, § 1, al. 2 Burgerlijk Wetboek bepaalde sinds 1 augustus 1995 dat de basisakte de beschrijving moet bevatten van het onroerend geheel, van de privaatieve en de gemeenschappelijke delen en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdende met de respectieve waarde ervan. Het huidig art. 577-4, § 1, al. 2 Burgerlijk Wetboek voegt sinds 1 september 2010 hieraan toe dat de respectieve waarde 'bepaald wordt in functie van de nettovloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omklede verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar' (V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet" in V. SAGAERT

en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, die Keure, 2010, nr. 22-25, 17-18; idem: V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, nr. 13-16, 182-183).

De VME R. L. en de mede-eigenaars B. D., M. N. en R. V. werpen op dat deze basisakten niet zijn aangetast door dwaling (art. 1110 Burgerlijk Wetboek), dat de N.V. L. na een kwarteeuw haar recht heeft verwerkt om nog een herverdeling van de aandelen te vorderen en ten slotte dat de voormelde criteria slechts van toepassing zijn op de gebouwen waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de privaatieve kavels gebeurt na de inwerkingtreding van deze wet (art. 19, § 1, al. 2 Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken).

Uit deze overgangsregel volgt inderdaad dat de aandelen niet moeten verdeeld worden op basis van de drie nieuwe criteria (nettovloeroppervlakte, bestemming en ligging).

Rechtsverwerking is geen algemeen rechtsbeginsel (Cass. 17 mei 1990, *RW* 1990-91, 1085) en uit het feit dat de N.V. L. in meerdere gedingen de verdeling van de lasten – weliswaar op een juridisch onontvankelijke wijze – heeft betwist, volgt dat zij geen misbruik maakt van haar recht om haar rechtsvordering thans op een juridisch correcte wijze in te leiden (S. STIJNS, *Leerboek Verbintenissenrecht*, Deel 2, die Keure, 2009, nr. 195-196, 146-148).

Er is echter geen (begin van) bewijs van dwaling die leidt tot de nietigheid van de basisakten, meer bepaald dat per vergissing geen rekening werd gehouden met de criteria die reeds onder de wet van 8 juli 1924 van toepassing waren (R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Zakenrecht, deel II.A, Story-Scientia, 1984, nr. 787, 157-158). Temeer omdat de basisakte van 31 augustus 1983 reeds in

het voordeel van de N.V. L. werd aangepast in de verbeterde basisakte van 31 december 1984.

Dit onderdeel van de vordering van de N.V. L. is derhalve ongegrond.

6. De herverdeling van de lasten van de gelijkvloerse handelsruimte

Volgens partijen bedraagt het aandeel van de N.V. L. in de lasten van de mede-eigendom (winkelruimte, kelders en drie appartementen) 3.170/10.000ste.

Het tussenvonnissen van de rechtbank van eerste aanleg te T. van 7 december 1998 (rolnummer 97/1363/A) en het vonnis van de vrederechter van het kanton G. van 13 november 2007 (rolnummer 07A954) hebben een gezag van gewijsde (art. 25 tot 27 Gerechtelijk Wetboek) in zoverre een wijziging van de lasten in de basisakten wordt gevorderd omdat de tegenvorderingen tot herverdeling van de lasten in de basisakten enkel onontvankelijk werden verklaard omdat zij niet tegen alle mede-eigenaars, maar enkel tegen de syndicus waren gericht. De rechtsvordering tot herverdeling van de lasten in de basisakten werd ditmaal zowel tegen de vereniging van de mede-eigenaars als tegen alle andere mede-eigenaars gericht. Deze vonnissen hebben wel gezag van gewijsde (en *kracht van gewijsde*) in zoverre de N.V. L. tot betaling van de (door de algemene vergadering van de mede-eigenaars goedgekeurde) lasten werd veroordeeld. Hieruit volgt dat een herverdeling van de lasten met terugwerkende kracht geen zin heeft.

De vordering van de N.V. L. van 12 en 13 augustus 2010 (dagvaarding) tot herverdeling van de lasten voor de gelijkvloerse handelsruimte in de verbeterde basisakte van 31 december 1984 kan enkel betrekking hebben op de lasten die vanaf 1 januari 2010 verschuldigd zijn. De goedkeuring van het ontwerp van de syndicus tot verdeling van deze lasten wordt een agendapunt van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars van 2011.

Het lijkt aangewezen dat de N.V. L. haar vordering tot wijziging van de lasten voor haar gelijkvloerse winkelruimte in de basisakten, meer bepaald dat zij niet meer dient tussen te komen in de kosten van de lift en in alle andere kosten die verband houden met het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de verdiepingen, voorlegt aan deze algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het debat over de rechtsvordering tot wijziging van de lasten in de verbeterde basisakte van 31 december 1984 voor wat de gelijkvloerse winkelruimte betreft, meer bepaald voor de kosten van de lift en voor alle andere kosten die verband houden met het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de verdiepingen, wordt dan ook aangehouden tot na de eerstvolgende (buitengewone) algemene vergadering van de mede-eigenaars.

7. De tegeneis

De VME R. L. laat na haar ondernemingsnummer te vermelden in haar afrekening voor het boekjaar 2009 van 2 september 2010 en in haar conclusies (art. 577-5, § 1, al. 4 Burgerlijk Wetboek en art. 14, al. 2 Wet van 16 januari 2003 tot oprichting van de Kruispuntbank van ondernemingen).

Na opzoeking bij de Kruispuntbank van ondernemingen blijkt dat de VME R. L. er sinds 1 augustus 1995 werd ingeschreven onder nummer 0828.699.011. De tegeneis is derhalve onontvankelijk.

De VME R. L. merkt op dat de N.V. L. de afrekening van de syndicus voor het jaar 2009 van 2 september 2010 van € 3.467,81 nooit heeft geprotesteerd, zodat haar tegeneis gegrond dient verklaard te worden.

Het debat over de gegrondheid van deze tegeneis dient echter verdaagd te worden om de VME R. L. toe te staan de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van 2010 voor te leggen waaruit blijkt dat de afrekening

van de syndicus voor 2009 werd goedgekeurd.

8. De kosten van het geding

De uitspraak over de kosten van het geding wordt aangehouden.

De wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd nageleefd.

OM DEZE REDENEN

Rechtsprekend in eerste aanleg, op tegenspraak voor de N.V. L. en voor de VME R. L., B. D., M. N. en R. V., maar bij verstek voor J. G., V. C., M.-P. S., M. R., A. G., R. H., F. D. en G. S. dat niettemin op tegenspraak wordt geacht.

Verklaart de hoofdeis van de N.V. L. ontvankelijk.

Verklaart de rechtsvordering van de N.V. L. tot herleiding van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten (art. 577-9, § 6, 1^o Burgerlijk Wetboek) ongegrond.

Verklaart de rechtsvordering van de N.V. L. tot herleiding van de lasten (art. 577-9, § 6, 2^o Burgerlijk Wetboek) ongegrond voor zover deze herleiding de periode tot 31 december 2009 betreft.

Vooraleer uitspraak te doen over de gegrondheid van de rechtsvordering van de N.V. L. tot herleiding van de lasten en van de berekening ervan vanaf 1 januari 2010 (art. 577-9, § 6, 2^o Burgerlijk Wetboek);

Verdaagt het debat naar de zitting op dinsdag 24 mei 2011 om 9:00 uur om kennis te nemen van de beslissing van de eerstvolgende (buitengewone) algemene vergadering van de mede-eigenaars over deze rechtsvordering.

Verklaart de tegeneis van de VME R. L. ontvankelijk.

Vooraleer uitspraak te doen over de gegrondheid van de tegeneis van de VME R. L.:

Verdaagt het debat naar de zitting op dinsdag 24 mei 2011 om 9:00 uur om de VME R. L. toe te staan de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van 2010 voor te leggen waaruit blijkt dat zij de afrekening van haar syndicus voor 2009 heeft goedgekeurd.

Houdt de uitspraak over de kosten van het geding aan.

(...)

Note

Petit rappel de droit transitoire ... application, dans le temps, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le droit de la copropriété par appartements

La décision publiée ci-dessus nous fournit une première occasion de revenir (1) sur les principes de droit transitoire entourant l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010 «modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion» (2).

Le droit transitoire lié à l'entrée en vigueur d'une réforme est souvent source d'hésitations et de difficultés d'application; il l'est d'autant plus quand la législation nouvelle s'applique de manière impérative, telle la loi du 2 juin 2010 (3). Le législateur de 2010 nous indique, en effet, à cet égard, d'une part, que les dispositions nouvelles régissant le droit de la copropriété par appartements s'appliquent «à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du

(1) Voy. A. SALVÉ, "Loi du 2 juin 2010: champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire", in *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (eds.), Bruxelles, la Charte, 2010, pp. 21-55, sp. pp. 45 et s.

(2) *M.B.*, 28 juin 2010, p. 39.717.

(3) Voy. sur cette question, A. SALVÉ, "Loi du 2 juin 2010: champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire", *op. cit.*, pp. 52-55.

Code civil, à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge» (4) et, d'autre part, qu'une sanction de caducité devra frapper la clause des statuts contraire au texte impératif de loi (5).

Dans le cas d'espèce commenté, une des parties au litige souhaitait voir appliquer, à la finale de l'alinéa 2 de l'article 577-4, § 1^{er} du Code civil, le droit transitoire général de la loi du 2 juin 2010.

Pour rappel, le texte de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2 prévoit que l'acte de base contient notamment «la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective». Cette disposition a été complétée, par la réforme de 2010, et stipule aujourd'hui que la «valeur respective» dont question doit être «fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier» (6).

(4) Article 19, § 1^{er}, alinéa 1^{er} loi du 2 juin 2010.

(5) L'article 577-14, alinéa 2 Code civil prévoit, en effet, aujourd'hui que «les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur», voy. not. les propos du sénateur H. VANDENBERGHE qui précise sur cette question: «si l'on confère un caractère obligatoire à toutes les dispositions, le législateur détermine le niveau de la protection juridique et provoque la caducité de plein droit de toutes les dispositions figurant dans les anciens actes de base», extrait du Rapport, *Doc.parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n° 4-1409/6, p. 16, www.senat.be. Notons encore, sur ce point, que le texte du nouvel alinéa 2 de l'article 577-14 vise «les dispositions légales correspondantes» sans faire de distinction entre les articles issus de la réforme de 1994 (loi du 30 juin 1994) et ceux issus de la réforme de 2010.

(6) Voy. sur cette nouveauté, V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet", in *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, V. SAGAERT et A.-L. VERBEKE (eds.), Brugge, die Keure, 2010, pp. 17-18; A.

L'argument soulevé, en l'espèce, devant le magistrat cantonal de Genk était donc que, depuis le 1^{er} septembre 2010, la fixation des quotes-parts de droits dans les parties communes de la copropriété litigieuse aurait dû avoir lieu au regard de la valeur respective de chaque partie privative définie en tenant compte «de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation» de ladite partie, «sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier», *quod non*.

La partie à l'origine de cette argumentation fondait son raisonnement sur la disposition de droit transitoire *général* de la réforme laquelle figure dans l'alinéa 1^{er} du § 1^{er} de l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 et prévoit que les dispositions nouvelles s'appliquent «à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge», soit à partir du 1^{er} septembre 2010 (7).

Ce développement faisait, partant, abstraction complète des dispositions de droit transitoire *spécial* de la loi du 2 juin 2010 et spécialement de l'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 19 de la loi qui précise que «Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, l'article 3, A) et B), ne s'applique qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er}, du même Code, n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi», ce que ne manque pas de relever le juge de paix de Genk qui applique,

SALVÉ, "Loi du 2 juin 2010: champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire", *op. cit.*, pp. 29-31.

(7) Voy. A. SALVÉ, "Loi du 2 juin 2010: champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire", *op. cit.*, pp. 40-49; M. VON KUEGELGEN, «L'impérativité et l'application dans le temps de la loi du 2 juin 2010 - Principes et perspectives», in *L'incidence de la loi nouvelle sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, Jurim Pratique, 2011/1-2, pp. 309 et s.



en l'espèce, le droit transitoire spécial (*lex specialis derogat generali*).

Quant aux principes de droit transitoire spécial (8) qui accompagnent l'entrée en vigueur de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéas 2, 3 (et 4, 2^o (9)) du Code civil, nous nous bornerons à rappeler, que l'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 prévoit que les trois nouveautés législatives visées – et touchant aux statuts – ne sont, «par dérogation à l'alinéa 1^{er}», applicables «qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, (...) n'intervient qu'après l'entrée en vigueur de la présente loi».

Cet alinéa, dérogatoire au droit transitoire général, est issu des amendements n^{os} 106 et 156 déposés par le sénateur H. VANDENBERGHE qui entendait limiter aux «immeubles auxquels la législation concernant le droit des appartements devient applicable après l'entrée de vigueur» (10) de la réforme, l'application des règles nouvelles relatives à la détermination des quotes-parts de droits dans les parties communes (11). L'objectif était d'éviter que l'entrée en vigueur de la réforme ait pour conséquence d'imposer à toutes les copropriétés le passage par un acte authentique modificatif des statuts. Or, il apparaît, de manière claire, que, sans disposition de droit transitoire spécial, l'entrée en vigueur du nouvel article 577-4, alinéas 2 et 3 du Code civil aurait rendu nécessaire le recours à un acte authentique assurant la mise en conformité de l'acte de base au nouveau

(8) Voy. pour plus de détails, A. SALVÉ, "Loi du 2 juin 2010: champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire", *op. cit.*, pp. 49-52.

(9) Voy. pour une critique de l'insertion dans cet alinéa d'une référence à l'article 577-4, § 1^{er}, 4, 2^o, A. SALVÉ, "Loi du 2 juin 2010: champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire", *op. cit.*, pp. 50-51.

(10) Voy. la justification de l'amendement n^o 106, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n^o 4-1409/7, p. 15, www.senat.be.

(11) Ainsi que la motivation du critère de répartition des charges de copropriété - article 577-4, § 1^{er}, al. 4, 2^o C. civ.

texte impératif, ce qui aurait représenté un coût important pour les copropriétés et aurait entraîné un engorgement certain des études notariales, raisons pour lesquelles il apparut opportun aux sénateurs de prévoir une règle de droit transitoire dérogatoire spécifique à cette disposition.

En conséquence, l'obligation de déterminer les quotes-parts de droits dans les parties communes sur la base des nouveaux critères (12) ne sera imposée qu'à l'égard d'immeubles «dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs» intervient après le 1^{er} septembre 2010, ce que le magistrat cantonal a, en l'espèce rappelé, à raison, en rejetant l'argument susmentionné.

Arianne SALVÉ,
Assistante et maître de Conférences à l'ULg,
Avocate

(12) Tout comme celle de motiver le choix fait en faveur de tel ou tels critères de répartition des charges.