

Chapitre 6. Transmission du lot ou d'une partie commune

Matthieu VAN MOLLE

Notaire

Chargé de cours à l'Université de Liège

Maître de conférences à l'Université libre de Bruxelles

1. Contexte général et objet du chapitre. – La matière de la transmission au sein de la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis, tant celle d'un lot que celle d'une partie commune, a été profondément remaniée à l'occasion de la réforme portée par la loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété, laquelle poursuivait un objectif de transparence, modernisation et sécurité juridique¹.

Concernant la transmission du lot, la doctrine avait pointé et critiqué les lacunes du régime juridique mis en place par la loi du 1994, à savoir le manque d'information du copropriétaire entrant quant à la situation financière de la copropriété et l'absence d'un mécanisme légal de récupération des arriérés de charge du copropriétaire sortant. Avec d'autres², nous avons pu conclure que la réforme de 2010 avait atteint ses objectifs.

Dans le cadre des actes de disposition de biens immobiliers communs, il s'est agi d'adapter les conditions de majorité pour l'adaptation des quotités suite à la décision d'aliéner une partie commune³.

Après quelques années d'application de ce nouveau régime juridique, la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges est venue apporter quelques corrections, souvent techniques, sans modifier l'esprit du dispositif existant. Le seul changement fondamental apporté par cette loi, dans le domaine qui nous intéresse au sein du présent chapitre, est l'insertion dans la loi hypothécaire d'un nouveau privilège occulte au bénéfice de l'association des copropriétaires pour la récupération des arriérés de charges dus par un copropriétaire et grevant le ou les lots de ce dernier ; nous reviendrons en détail sur le régime de ce privilège (*infra*, n° *).

Le présent chapitre est logiquement divisé en deux parties : la première section traite de la transmission du lot (*infra*, n°s *); la seconde porte sur l'aliénation d'une partie commune au sein de la copropriété forcée (*infra*, n°s *).

Section 1. Transmission du lot

¹ M.B., 28 juin 2010. Voy. Rapport fait au nom de la Commission de la Justice du Sénat par M. VANDENBERGHE, *Doc. Parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 3 (ci-après Rapport VANDENBERGHE).

² P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », in *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 275. Voy. ég. notre contribution, avec l'analyse des difficultés du régime antérieur, « La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif : réforme dans la continuité », *R.C.D.I.*, 2011/3, p. 2.

³ Rapport VANDENBERGHE, p. 68.

2. Plan et terminologie. – Le régime de la transmission du lot au sein de la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis s'articule autour de deux préoccupations.

D'une part, l'échange d'informations, qui doit permettre à l'acquéreur, avant de s'engager, de disposer d'une vue la plus exacte possible sur la situation financière de l'association des copropriétaires, et qui doit permettre au syndic de mettre à jour la liste des copropriétaires. Ce régime d'échange d'informations s'appuie principalement sur le notaire, dont l'intervention est requise dans la plupart des cas de mutation d'un lot privatif, mais également sur l'intermédiaire professionnel qui intervient à l'occasion de la cession d'un lot, ou sur le vendeur. Ce régime juridique est organisé à l'article 3.94 du Code civil.

D'autre part, les organismes représentatifs des syndics ainsi que des copropriétaires ont longtemps insisté en faveur de la mise en place de mécanismes légaux facilitant la récupération des charges dues par un copropriétaire, en particulier au moment critique où celui-ci aliène son lot privatif.

Dès la réforme de 2010, le législateur a inséré une obligation de retenue temporaire sur le prix de vente à charge des notaires, couplée à un mécanisme d'opposition extrajudiciaire, dont il faut bien reconnaître, à l'usage, que le bilan n'est pas excellent ; ce mécanisme est établi à l'article 3.95 du Code civil (*infra*, n° *).

En revanche, il a fallu attendre la loi du 18 juin 2018 pour que le législateur consente à insérer un nouveau privilège, en faveur de l'association des copropriétaires, à l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire (*infra*, n° *).

Par conséquent, la présente section est divisée en deux parties : la première est consacrée au régime légal d'information des différents protagonistes de la cession d'un lot, en distinguant à chaque fois le champ d'application matériel de chaque obligation d'information, son contenu et ses débiteurs, l'accès à l'information et la sanction ; la seconde est dédiée à la problématique du recouvrement des arriérés de charges dus par le copropriétaire sortant, à savoir le mécanisme particulier de l'opposition que nous appelons *quasi-amiable* de la part du syndic et le privilège occulte grevant le lot privatif.

Sur le plan terminologique, le Code civil traite de cette matière sous le titre de la transmission d'un lot, notion large qui vise tant les mutations entre vifs qu'à cause de mort, volontaires ou forcées, translatives ou déclaratives de propriété, etc. Le vendeur, donateur, copartageant, cédant ou *de cujus* est appelé le copropriétaire sortant ; l'acquéreur, gratifié ou cessionnaire est le copropriétaire entrant. Nous utiliserons ces appellations dans les pages qui suivent.

Sous-section 1

Régime d'information légale

3. Étapes de l'information – Trois phases d'échange d'informations. – A l'occasion de la transmission d'un lot au sein d'une copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis, l'information s'échange entre les différentes protagonistes en trois phases essentiellement.

– Tout d'abord, au stade précontractuel, divers éléments relatifs à la situation financière de la copropriété doivent être transmis au copropriétaire entrant, dès avant la signature

de la convention de vente ou de promesse de vente, et même avant l'émission de l'offre d'achat (C. civ., art. 3.94, § 1^{er}) (*infra*, n^{os} *).

– Ensuite, certaines informations et documents spécifiques, relatifs aux charges extraordinaires doivent être communiqués au copropriétaire entrant pour la signature de l'acte notarié (C. civ., art. 3.94, § 2) (*infra*, n^{os} *).

– Enfin, en bout de processus, le notaire doit avertir le syndic de la date de la mutation de propriété et de l'identité du copropriétaire entrant (C. civ., art. 3.94, § 3) (*infra*, n^{os} *).

4. Champ d'application général du processus légal d'échange d'informations. – Trouvant son siège à l'article 3.94 du Code civil, soit au sein des dispositions réservées à la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis organisée autour d'une association des copropriétaires dotée de la personnalité juridique, ce régime d'échange d'informations est réservé à de telles copropriétés.

En effet, celles qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 3.84 du Code civil, ou celles qui sont organisées en dérogation de ces dispositions en vertu du même article échappent à l'obligation d'information. L'absence, dans de telles copropriétés, d'un syndic qui exerce en la matière un rôle de véritable courroie de transmission, pourrait presque à elle seule justifier cette exception.

L'article 3.94 du Code civil ne trouve donc pas à s'appliquer à de telles copropriétés inorganisées ou dérogatoires. Cette situation n'empêche pas, à l'évidence, que le copropriétaire entrant a intérêt à disposer d'une information la plus complète possible, à charge du copropriétaire sortant, mais la loi n'organise rien à cet égard. Toutefois, rien n'interdit non plus que l'acte de base de ces copropriétés contiennent un régime d'échange d'informations, à base contractuelle, qui pourrait s'inspirer du régime de l'article 3.94.

En revanche, au sein d'une copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le régime d'échange d'informations s'applique à la transmission de tous types de lots privatifs quelle que soit leur affectation⁴ – logement, commerce, bureau, garage, parking, cave, etc. – et ce quelle que soit la qualité des parties, copropriétaires sortant et entrant, qu'ils soient professionnels ou non⁵.

§ 1. Régime juridique de l'échange d'informations

A. Avant la signature de la convention, de l'offre ou de la promesse d'achat (C. civ., art. 3.94, § 1^{er})

5. Information à la phase précontractuelle. – Au stade précontractuel, le propos du régime mis en place par l'article 3.94 du Code civil est d'informer l'amateur du lot privatif concerné, futur copropriétaire entrant, de la situation financière générale de l'association des copropriétaires afin que ce dernier puisse contracter en toute connaissance de cause. Véritable disposition protectrice du consentement de celui-ci, ce régime joue selon nous,

⁴ N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », in *Koop-verkoop, tips & tricks*, VLN-Congres 10 december 2016, Malines, Kluwer, 2017, p. 2, n° 3.

⁵ Anvers, 5 septembre 2016, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 43.

au stade précontractuel, un rôle déterminant quant à l'appréciation de la validité du consentement émis par le candidat-copropriétaire entrant.

L'information doit être transmise à l'amateur avant la signature du premier acte d'engagement de volonté, soit unilatéral, soit bilatéral. Concrètement, en matière de vente, l'information doit être transmise avant la signature de l'offre ou de la promesse d'achat (engagement unilatéral de volonté) ⁶ ou du compromis de vente (contrat synallagmatique), selon le cas. Observons qu'en pratique, le compromis est très fréquemment précédé de nos jours par une offre d'achat par laquelle l'acheteur s'engage irrévocablement ; c'est donc bien dès ce moment que ce dernier doit être complètement informé. Conformément à l'intention du législateur⁷, l'information doit être communiquée dans un délai raisonnable avant la signature de l'engagement unilatéral ou de la convention de manière à ce que le copropriétaire entrant puisse en prendre utilement connaissance⁸.

6. Champ d'application matériel. – L'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil vise tout « acte juridique entre vifs translatifs ou déclaratif de propriété d'un lot ». L'obligation d'information qu'il contient ne concerne donc que les cessions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, du droit de propriété du lot privatif.

– Sont visés : la vente, l'échange, le partage ou la cession de droits indivis équipollente ou non à partage, la donation⁹ et l'apport en société.

Notons qu'avant la loi du 18 juin 2018, cette disposition visait un terme générique plus vague, à savoir la « cession du droit de propriété d'un lot » ; l'interprétation que l'on avait donnée à cette expression rejoint le texte légal actuel, plus précis.

Toutefois, nous soutenions à la lecture du texte légal précédent que les actes déclaratifs, comme le partage ou la cession équipollente à partage, n'étaient pas visés à ce stade de la procédure¹⁰. Cette omission pouvait se justifier par le fait que, dans pareille situation, le « cessionnaire » est lui-même coindivisaire du lot privatif et donc censé disposer de toutes les informations utiles à son sujet ou, à tout le moins, d'un accès direct à celles-ci via le syndic. La question était discutée au sein de la doctrine¹¹. Depuis le 1^{er} janvier 2019, date

⁶ N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 3, n° 5.

⁷ Voy. Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2007-2008, n° 52-1334/1, pp. 7-8 ; Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, p. 10.

⁸ P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *op. cit.*, p. 280 ; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 4, n° 7 (qui indique qu'une communication *last-minute* pourrait engager la responsabilité du vendeur).

⁹ Notons que la donation réalisée par acte sous signature privée est nulle (anc. C. civ., art. 931). *Contra*, apparemment : D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom. Praktische gevolgen van de ingrijpende hervorming van de wetgeving*, Journée d'étude du Nederlandstaligeraad de la Fédération royale du notariat belge, Bruxelles, 9 septembre 2010, p. 15.

¹⁰ D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom...*, *op. cit. Contra* : V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 193, n° 49 (qui plaide pour une interprétation large de la disposition) ; A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 95, n° 5 (qui fait une interprétation analogique avec l'article 577-11, § 2 et estime qu'il s'agit d'un oubli du législateur). Voy. toutefois l'Amendement n° 35 de M. DELPÉRÉE et consorts, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 22, qui mentionne que le régime juridique des deux systèmes d'information organisés par la loi est différent.

¹¹ Voy. les réf. citées à la note infrapaginale précédente.

d'entrée en vigueur des modifications portées par la loi du 18 juin 2018, le champ d'application est clair et vise ces actes juridiques.

– Ne sont pas visées : les constitution et cession de droits réels d'usage – usufruit, superficie et emphytéose – et les transmissions à cause de mort.

En revanche, les cessions pour cause de mort ne sont pas visées¹². Cette différence de traitement est cohérente et justifiée : la transmission successorale ou testamentaire s'opère dès le jour du décès (anc. C. civ., art. 777 et 1014), sans être précédée par une quelconque convention ou processus contractuel ; le successible est le continuateur de la personne du défunt et, à ce titre, il possède en principe le dossier complet de ce dernier relatif à l'immeuble ; enfin, il dispose du temps nécessaire pour recueillir auprès du syndic ou du notaire tous les renseignements utiles à l'évaluation de la situation de la copropriété avant de devoir accepter ou refuser son héritage ou legs.

Les conventions portant démembrement du droit de propriété ou, pour user de l'appellation du nouveau Livre 3 du Code civil, les droits d'usage – constitution ou cession d'usufruit, de superficie et d'emphytéose – ne sont pas non plus concernées par l'obligation d'information précontractuelle ; en effet, le texte légal ne vise pas la constitution d'un droit réel et seul le droit de propriété est cité, et non les droits réels d'usage ; ce choix du législateur paraît d'autant plus délibéré que le « démembrement entre vifs du droit de propriété » est expressément visé par l'article 3.94, § 3 (*infra*, n° *). Cette exclusion est à nouveau compréhensible : le législateur de 2010 s'est en effet concentré, au stade de l'information précontractuelle, exclusivement sur la vente d'un appartement¹³.

Le texte actuel de l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil ne vise toujours pas ces opérations juridiques, selon nous. Cette exclusion nous paraît cohérente parce que l'obligation d'information est alors moins prégnante lorsque le cocontractant/copropriétaire entrant intervient dans le cadre d'un démembrement de propriété qui caractérise généralement des opérations de promotion immobilière menée par un professionnel.

Cette appréciation est-elle toujours valable lorsqu'il s'agit de la cession d'un tel droit d'usage ? En ce cas, le destinataire du lot privatif pourrait tout à fait être un particulier, un

¹² V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 193, n° 49 ; P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 279 ; D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom...*, *op. cit.* Contra : A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 95, n° 5. Comp. V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 637 (qui estime que l'information précontractuelle sera nécessaire en cas « d'acte notarié éventuel »).

¹³ Voy. le texte de l'article 12, B, de la proposition de loi (*Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2007-2008, n° 52-1334/1, p. 37) qui mentionne les termes « acquéreurs », « compromis de vente » et « offre d'achat » ; l'exposé des motifs (*Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2007-2008, n° 52-1334/1, p. 8) qui s'exprime comme suit : « il faut veiller à ce que les *acquéreurs* soient informés au mieux. C'est pourquoi, le notaire de l'*acheteur* [...] devra requérir du syndic, dès avant la signature du *compromis*, un certain nombre d'informations qui permettront aux *acheteurs* de connaître leurs futures obligations, notamment en matière de travaux. » (nous soulignons) ; et la justification de l'amendement n° 35 de M. Delpérée et consorts (*Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 22 – qui deviendra le texte légal final) : « le § 3 du projet (NDLR : dans le texte final, les paragraphes seront renumérotés), s'appliquant à la seule vente [...] ».

consommateur¹⁴. Il n'empêche que le texte légal, qui est d'interprétation restrictive selon nous compte tenu de sa sanction, ne vise toujours pas ces opérations.

7. Contenu de l'information. – L'information précontractuelle doit contenir, aux vœux de l'article 3.94, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code civil :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens que leur donne l'article 3.86, § 3, al. 2 et 3, du Code civil¹⁵ :

-le 'fonds de roulement' est « 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 » ;

-le 'fonds de réserve' est « 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 » ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du régime juridique ici étudié, à savoir le coût réclamé par le syndic ¹⁶ pour les informations communiquées au notaire instrumentant, à l'intermédiaire professionnel ou au copropriétaire sortant ;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaire en cours relative à la copropriété et des montants en jeu ;

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 ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

L'exactitude de cette information dépendra de la rigueur du syndic dans la mise à jour de sa comptabilité et dans la rédaction régulière des procès-verbaux d'assemblées.

Concernant la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale, nous sommes d'avis que le syndic devra renseigner¹⁷ :

- l'état d'avancement des appels de fonds pour les charges extraordinaires décidées par l'assemblée générale, avec mention, par décision, des tranches de provision déjà encaissées et celles encore à recevoir des copropriétaires,

¹⁴ Sur l'opportunité d'étendre le régime d'information à ces opérations : A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés, Jurim Pratique*, 3/2019, p. 119.

¹⁵ Cette disposition reprend, mot pour mot, le texte de l'article 577-11, § 5, al. 2 et 3, de l'ancien Code civil.

¹⁶ Ce coût est, en principe, repris dans la liste des prestations fournies par le syndic et de leur rémunération, annexée au contrat conclu avec l'association des copropriétaires, visé à l'art. 3.89, § 5, C. civ.

¹⁷ Comp. sur la notion : P. LECOCQ, « La transmission du lot », in *La copropriété par appartements* (P. Lecocq, G. Benoît et G. Rommel dir.), Bruxelles, La Charte, 2008, p. 112, n° 16 ; C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, p. 31, n° 94.

- et la provision réclamée de manière récurrente – annuellement, trimestriellement ou mensuellement – pour le fonds de réserve, hors décision particulière relative à des travaux précis.

Cette information est essentielle pour le candidat acquéreur d'un lot privatif puisqu'elle lui permet non seulement d'anticiper son budget par rapport aux charges communes récurrentes que sont les provisions mais aussi de connaître l'état d'avancement du financement des dépenses extraordinaires décidées par l'assemblée générale. Ces dernières apparaissent bien dans les procès-verbaux de l'assemblée générale mais il est tout autant primordial pour l'acquéreur de savoir dans quelle mesure elles sont déjà payées ou préfinancées.

Bien que le texte légal indique que le syndic doit arrêter la situation comptable des appels au fonds de réserve « avant la date certaine du transfert de la propriété », ce qui est impossible au stade précontractuel, l'information qu'il fournira sera arrêtée à la date de sa réponse¹⁸.

Le texte légal n'assortit pas les informations transmises par le syndic d'un délai de validité. Toutefois, pour garder le sens de la disposition, les informations devront être actualisées si elles datent d'un certain temps¹⁹ ; une information qui daterait de plus d'un an nous paraît assurément dépassée ; si un nouveau bilan a été établi ou si une nouvelle assemblée générale s'est tenue, ces éléments devraient être actualisés à peine d'engager la responsabilité des débiteurs de l'obligation d'information.

8. Débiteur de l'obligation d'information. – Le débiteur de l'obligation d'information est le notaire instrumentant, l'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, sans qu'aucune hiérarchie ne soit établie entre ces intervenants²⁰. Ceci implique concrètement que chacun d'eux est en droit d'obtenir l'information nécessaire auprès du syndic et que chacun d'eux, le copropriétaire sortant y compris, porte la responsabilité de veiller à ce que le copropriétaire entrant reçoive une information complète aux vœux de la loi²¹.

La responsabilité du notaire ou de l'intermédiaire professionnel ne peut être engagée, à notre sens, que pour autant que ceux-ci interviennent dans la négociation précontractuelle ou comme rédacteur de la convention. S'ils n'interviennent que comme simples conseils à l'occasion de la conclusion de l'opération juridique visée par l'article

¹⁸ Voy. ég. N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 7, n° 15.

¹⁹ N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 7, n° 16.

²⁰ C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *op. cit.*, p. 31, n° 90 ; A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés, Jurim Pratique*, 3/2019, p. 121. En ce sens également, semble-t-il : V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 192, n° 47 ; A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 96, n° 6 ; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 5, n° 12. Contra : D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom...*, *op. cit.* (favorable à un système d'obligation en cascade).

²¹ Voy. en ce sens l'amendement n° 85 de Mme VAN CAUTEUR, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2008-2009, n° 52-1334/6, p. 24 (l'hypothèse visée était celle d'un particulier mettant en vente sans l'intervention d'un professionnel) ; Rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre par M. LANDUYT et Mme DÉOM, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2008-2009, n° 52-1334/11, p. 33 (ci-après Rapport LANDUYT et DÉOM).

3.94, § 1, du Code civil, nous estimons qu'il leur appartiendra d'attirer l'attention du copropriétaire sortant sur l'obligation d'information contenue dans cette disposition mais que seul ce dernier portera la responsabilité de communiquer correctement cette information au copropriétaire entrant.

9. Accès à l'information. – Le syndic de l'association des copropriétaires est, naturellement, le guichet de l'information précontractuelle.

L'information légale s'obtient sur simple demande.

Aucun formalisme n'est attaché ni à la demande, ni à la réponse du syndic ; celles-ci peuvent donc être faites par e-mail, fax, courrier ordinaire, lettre recommandée à la poste... voire, pour ce qui concerne la demande, par téléphone. Le débiteur de l'information privilégiera toutefois la voie écrite afin de se réserver la preuve de sa demande.

Le syndic dispose d'un délai de quinze jours calendriers pour communiquer l'information voulue. Ce délai prend cours à compter du lendemain de la date d'envoi de la demande²².

Si le syndic ne répond pas à la demande d'information dans le délai imparti, le notaire ou l'intermédiaire professionnel avise les parties de la carence de celui-ci, ou le copropriétaire sortant en avise son cocontractant (C. civ., art. 3.94, § 1^{er}, al. 2).

Les parlementaires ont estimé que la transaction ne pouvait pas rester bloquée en cas de défaillance du syndic²³. Il appartient alors à l'amateur du lot privatif de décider s'il poursuit ou non dans sa volonté de contracter.

10. Frais de l'information. – Les frais que le syndic est en droit de réclamer pour l'information et les documents à délivrer en exécution de l'article 3.94 du Code civil sont à charge du copropriétaire sortant (C. civ., art. 3.94, § 4). Cette disposition, comme toutes les autres, est impérative de telle sorte que toute clause contraire serait nulle.

11. Situation du copropriétaire sortant. – Cela étant, l'ensemble des informations visées sont en principe disponibles pour le copropriétaire sortant, soit que celles-ci lui ont été envoyées *in illo tempore* par le syndic, soit qu'elles sont sauvegardées sur le site internet de l'association des copropriétaires auquel tout copropriétaire a accès. On peut donc raisonnablement considérer que l'information voulue est largement à la disposition du copropriétaire sortant. La solution mise en place par la loi pour éviter le blocage ne dispense pas, selon nous, le copropriétaire sortant de son devoir d'informer son cocontractant²⁴. Par conséquent, il relève de la responsabilité de celui-ci de communiquer à son cocontractant toutes les informations dont il dispose au moment de la conclusion

²² Solution retenue sous le régime précédent: J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 299, n° 13.

²³ Justification à l'amendement n° 35 de M. DELPÉRÉE et consorts, *Doc. parl., Sénat, sess. ord., 2009-2010*, n° 4-1409/4, p. 23 et Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl., Sénat, n° 4-1409/10*, p. 60.

²⁴ A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 97, n° 9, note 20; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 8, n° 21. Voy. déjà sous le régime précédent : J.-F. TAYMANS, *loc. cit.*, *Rev. not. b.*, 2006, p. 638, n° 7.

de la convention, à peine de commettre une *culpa in contrahendo*, susceptible d'engager sa responsabilité²⁵.

Par ailleurs, le copropriétaire entrant pourrait également invoquer un vice de consentement dans son chef (anc. C. civ., art. 1108 et s.)²⁶, voire une réticence dolosive dans le chef du cédant, susceptibles d'entraîner la nullité de la convention. Il est tout à l'intérêt du copropriétaire sortant de transmettre toutes les renseignements dont il dispose.

Il en serait de même en cas de réponse incomplète du syndic.

12. Absence de syndic. – Si la copropriété n'est temporairement plus dotée d'un syndic au moment de la conclusion de l'opération visée à l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil, aucune communication n'est possible et, par conséquent, il faut conclure à la dispense des obligations contenues dans cette disposition.

Le texte légal vise en effet expressément le syndic en qualité de débiteur de l'information. Or, aucune disposition n'organise la substitution d'une personne quelconque dans les missions légales du syndic. Tout au plus, l'article 3.89, § 5, 7^o, du Code civil prévoit qu'en l'absence de successeur, le syndic sortant confie l'ensemble du dossier relatif à la copropriété, y compris la comptabilité, au président de la dernière assemblée générale. Il ne faut toutefois voir en ce dernier qu'un dépositaire, non investi des pouvoirs d'un syndic²⁷.

13. Sanction. – Le texte légal n'organise pas de sanction particulière en cas de manquement de l'un ou l'autre des acteurs. Il faut donc avoir égard au droit commun.

Le manquement à l'obligation contenue à l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil a une incidence sur la validité du contrat par application, d'une part, du régime des vices de consentement (anc. C. civ., art. 1108 et s.)²⁸ et, d'autre part, selon nous, du principe de nullité des

²⁵ V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 192, n° 48; P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 280 ; J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 299, n° 12 ; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, pp. 2-3, n° 4; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 639.

²⁶ A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés*, *Jurim Pratique*, 3/2019, p. 121. Contra : A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 97, n° 9, qui estime que si la procédure légale a été suivie, la convention est à l'abri de toute nullité sauf si l'acquéreur a émis une réserve.

²⁷ C. MOSTIN, « Les nouveaux défis de la gestion des immeubles en copropriété », in *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier...*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 145.

²⁸ C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *op. cit.*, p. 31, n° 92 ; V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 192, n° 48; P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 280 ; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 639 ; A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés*, *Jurim Pratique*, 3/2019, p. 121. Contra (sous le régime précédent) : Ph. VAN DE WIELE et S. WINNYKAMIEN, *Copropriété et syndic d'immeubles*, *op. cit.*, p. 164.

conventions contraires à une règle impérative²⁹ ; la nullité est relative³⁰. Il n'est en revanche pas envisageable, en l'état actuel du droit, de soutenir que la transmission de cette information conditionne la validité du contrat, par le biais d'un formalisme contractuel sanctionné en soi par la nullité.

Est-il envisageable que le copropriétaire sortant érige en condition suspensive la transmission à son cocontractant de l'information visée par la loi ? Non, une telle condition n'est pas valable³¹. La condition serait nulle car purement potestative si elle visait à pallier l'insuffisance du copropriétaire sortant. Ce point de vue est renforcé par l'intention du législateur de mettre à disposition de l'amateur du lot privatif toute l'information nécessaire pour qu'il contracte en connaissance de cause.

Enfin, la responsabilité extracontractuelle des différents acteurs, à savoir le notaire ou l'intermédiaire professionnel, s'ils interviennent au stade de la négociation ou de la rédaction du contrat, sera également engagée à l'égard du copropriétaire entrant (C. civ., art. 1382). Le copropriétaire sortant engage également sa responsabilité puisqu'il se rend coupable d'une *culpa in contrahendo* en ignorant l'obligation d'information qui pèse concurremment sur lui³². Certains estiment que ces différents acteurs peuvent être condamnés *in solidum* en cas de manquement, chacun dans la proportion de la gravité de sa faute³³.

En revanche, il est acquis que la responsabilité du notaire ou de l'intermédiaire professionnel ne pourra être inquiétée³⁴, dès lors qu'ils ont suivi le processus légal et que le syndic est resté en défaut de donner suite à leur demande. Il en sera de même si la réponse du syndic est incomplète³⁵.

14. (suite) Responsabilité du syndic. – En cas de carence du syndic, ou si l'information communiquée par celui-ci est incomplète ou incorrecte, sa responsabilité professionnelle est assurément engagée à l'égard du copropriétaire entrant ou du copropriétaire sortant si l'un d'eux devait souffrir un dommage suite à ce manquement³⁶. Il faut noter que cette

²⁹ En ce sens ég., N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 9, n° 23; R. TIMMERMANS, « Appartementsrecht », in *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Kluwer, 2021, n° 1774; J. CALLEBAUT, « De verkoop van een appartement is wel degelijk bedreigd met een relatieve nietigheid als de informatieplicht uit de Appartementswet werd miskend », *R.G.D.C.*, 2017, p. 320. Voy. sur ce régime de nullité, en général: H. DE PAGE, *Traité*, T. II, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, n° 775 ; *R.P.D.B.*, v° « Nullité », Bruxelles, Bruylant, 1938, T. IX, n° 6 ; P. Van Ommeslaghe, *Droit des obligations*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 2010, n° 624.

³⁰ Anvers, 5 septembre 2016, *R.C.D.I.*, 2016, p. 43 ; Civ. Anvers, 8 avril 2014, *R.C.D.I.*, 2015/1, p. 22. Contra : Gand, 15 janvier 2015, *R.G.D.C.*, 2017, p. 318 (qui estime que la vente n'est pas nulle).

³¹ P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 280 ; A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 104, n° 16. Contra : Civ. Anvers, 8 avril 2014, *R.C.D.I.*, 2015/1, p. 22 ; A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés*, *Jurim Pratique*, 3/2019, p. 121.

³² Gand, 31 octobre 2019, *R.C.D.I.*, 2020/1, p. 44 (responsabilité du vendeur et du notaire).

³³ N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 5, n° 12.

³⁴ J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 300, n° 14.

³⁵ Rapport LANDUYT et DÉOM, *Doc. parl.*, n° 52-1334/11, p. 34 ; Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, pp. 57-62 et 132.

³⁶ Amendement n° 147 de M. VANDENBERGHE et consorts, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/9 et Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, p. 132 ; V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 192, n° 48; P. VAN DEN EYNDE, « La

responsabilité ne repose que sur le syndic et non sur l'association des copropriétaires, puisqu'il s'agit d'une mission légale du premier.

15. Information au stade de l'acte notarié. – Au moment de l'intervention du notaire, en sa qualité d'authentificateur de la convention des parties, l'article 3.94, § 2, du Code civil charge ce professionnel de recueillir et transmettre au copropriétaire entrant l'information relative aux charges extraordinaires de la copropriété, outre une actualisation de l'information financière voulue au stade précontractuel.

16. a) Champ d'application matériel. – L'article 3.94, § 2, du Code civil, qui vise exclusivement l'intervention notariale, s'applique à tout acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété du lot privatif – de manière identique à la phase précontractuelle (*supra*) – mais aussi à toute transmission pour cause de décès d'un lot privatif³⁷.

Les actes déclaratifs sont ici également visés³⁸.

Sont donc concernés : la vente, l'échange, la donation, l'apport en société, la succession légale ou testamentaire, le partage et la cession équipollente ou non à partage.

En revanche, les divisions et démembrements de propriété – constitution et cession d'un droit d'usage, soit l'usufruit, la superficie ou l'emphytéose, selon la nouvelle appellation du livre 3 du Code civil – demeurent, à nouveau, exclus du champ d'application du régime. Toutefois, force est de constater que la pratique notariale tend à interroger le syndic dans tous les cas de cession d'un droit réel portant sur un lot privatif, rejoignant ici la question de l'opportunité pour le copropriétaire entrant de disposer de l'information la plus complète. Nous n'avons pas connaissance de cas dans lesquels un syndic aurait refusé de communiquer l'information en pareille hypothèse.

Qu'en est-il des actes notariés contenant apport d'immeuble à une communauté matrimoniale ou une société d'acquêts ? Certains font une distinction selon que le bien n'est apporté que par l'un des époux, auquel cas le régime s'appliquerait, ou que le bien, déjà indivis, est apporté par les deux époux ensemble, auquel cas le régime ne s'appliquerait pas³⁹. Nous ne sommes pas convaincu par cette distinction et nous pensons que le régime d'information ne s'applique pas du tout car l'apport en communauté ou société matrimoniale n'est pas une aliénation ; l'apport est effectué au profit d'un patrimoine d'affectation, dénué de toute personnalité juridique⁴⁰, et dont aucun des

cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 280. Sous l'empire de la loi du 30 juin 1994 : J.-F. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application...*, *op. cit.*, p. 349, n° 34 ; Ph. VAN DE WIELE et S. WINNYKAMIEN, *Copropriété et syndic d'immeubles*, De Boeck et Larcier, 1997, pp. 165-166.

³⁷ Voy. déjà, sous l'empire du texte tel qu'il était rédigé suite à la loi du 2 juin 2010 et avant sa correction sémantique par la loi du 18 juin 2018 : Justification à l'amendement n° 35 de M. DELPÉRÉE et consorts, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 23 et Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, p. 61.

³⁸ Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, p. 132. V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 193, n° 51 ; D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom...*, *op. cit.*

³⁹ A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés*, *Jurim Pratique*, 3/2019, p. 119 ; Ph. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET et I. VANTOMME, « Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev », *Not. Fisc. M.*, 2013/5, pp. 137-138.

⁴⁰ Cass., 19 mai 2014, *Pas.*, 1230, *Rev. trim. dr. fam.*, 2015, p. 823.

époux n'est réellement propriétaire avant la liquidation et le partage du régime matrimonial.

En cas de transmission par décès, le notaire n'intervient naturellement pas en qualité d'officier public authenticateur – en tous cas, dans l'attente de l'entrée en vigueur de la nouvelle obligation d'assurer la transcription des déclarations de mutation d'immeubles par décès, portée par l'article 3.30 *nouveau* du Code civil – et il n'y a pas de passation d'un acte notarié dont la date assurerait la certitude de la transmission. Le transfert de propriété opère par le fait du décès et de l'acceptation de la succession ou du legs qui sort ses effets de manière rétroactive à la date du décès. Toutefois, pour l'examen de la consistance de la masse successorale et la rédaction de la déclaration fiscale de succession, il sera utile que le notaire interroge le syndic pour connaître le montant des arriérés éventuellement dus par le défunt à la copropriété⁴¹.

Observons qu'en pareille hypothèse, les notaires ne disposent pas d'un monopole légal de sorte que les héritiers pourraient parfaitement confier le soin de la rédaction de la déclaration de succession à tout conseiller juridique ou fiscal. Reste à espérer que ce dernier sera bien au fait de l'opportunité de la question, à peine d'engager sa responsabilité professionnelle.

17. b) Contenu de l'information. – Au stade de la signature de l'acte notarié (le stade notarial), le copropriétaire entrant doit recevoir une information complète relative aux charges extraordinaires qu'il sera amené à supporter en vertu de la loi, à compter de la date certaine de la transmission de propriété.

Les informations et documents que le notaire doit demander au syndic sont (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 1^{er}) :

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 certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est 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 certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est 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 certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les informations visées sont en principe déjà en la possession du copropriétaire entrant, dès la phase précontractuelle, puisqu'elles sont largement couvertes par les informations qui doivent être transmises avant la formation du contrat en application de l'article 3.94, § 1^{er}. Cette redondance dans l'information n'est pas incohérente dès lors que l'objectif poursuivi au stade notarial est de cliquer la situation des charges extraordinaires à une

⁴¹ Voy. sur cette question: H. CASMAN, « Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen », in *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Anvers, Intersentia, 2013, pp. 121 et s.

date la plus proche du transfert de propriété, c'est-à-dire du moment à partir duquel le cessionnaire sera débiteur de l'association des copropriétaires⁴².

Notons que le notaire doit solliciter également les informations exigées au stade précontractuel, si elles ne sont pas encore en la possession du cessionnaire (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 2) ; et, depuis la loi du 18 juin 2018, il est attendu du notaire qu'il requiert du syndic, « le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} » (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 1^{er}, 1^{ère} phrase). Gageons que le notaire sollicitera systématiquement cette actualisation, tant on s'interroge sur ce qui se cache derrière la locution « le cas échéant » contenue dans cette disposition.

La définition des informations visées par le paragraphe 2 de l'article 3.94 n'appelle pas de difficulté particulière. En revanche, il est fait référence à une date, qui fonctionne comme une date-pivot quant à l'obligation à la dette à l'égard de l'association des copropriétaires, à savoir la date certaine du transfert de propriété (*cf. infra*) ; celle-ci est soit la date de l'acte authentique de cession – le plus souvent – soit la date de l'enregistrement de la convention de cession (C. civ., art. 8.22). Or, il est très probable qu'au moment où le notaire interroge le syndic, nul ne connaît encore cette date. Par conséquent, nous pensons que le syndic doit arrêter l'état comptable des éléments constituant sa réponse à la date de la demande du notaire, pour des raisons pratiques évidentes. Nous réservons ici bien entendu l'hypothèse de la transmission pour cause de mort dans laquelle la date certaine de la cession est celle du décès du *de cuius*, laquelle est connue de tous dès l'entame du dossier.

18. c) Débiteur de l'obligation d'information. – Dans le cadre du paragraphe 2 de l'article 3.94 du Code civil, le seul et unique débiteur de l'obligation est le notaire ; il s'agit alors d'un des multiples renseignements que la loi, en général, impute à charge du notaire, dans l'exercice de sa mission légale instrumentaire. C'est en ce sens que l'alinéa 1^{er} de la disposition citée édicte que « le notaire instrumentant demande au syndic [...] » et que son alinéa 3 dispose que « [l]e notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant. »

L'information n'est pas retranscrite dans le corps de l'acte notarié⁴³.

19. d) Accès à l'information. – Le notaire obtient l'état des charges extraordinaires à communiquer à la signature de l'acte notarié auprès du syndic qui a la mission légale de pourvoir cette information⁴⁴.

La demande doit être adressée par le notaire sous la forme d'un courrier recommandé, adressé directement au syndic⁴⁵. Toutefois, aucune condition de forme n'est attachée à la réponse du syndic.

⁴² Cfr. C. civ., art. 3.94, § 2, al. 5, et *infra*.

⁴³ N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 19, n° 45.

⁴⁴ Cfr. art. 577-8, § 4, 7°, C. civ.

⁴⁵ Et non à l'association des copropriétaires : N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 18, n° 43.

Le syndic dispose d'un délai de trente jours calendriers pour répondre à la requête du notaire. Il se calcule à compter de l'envoi recommandé du notaire⁴⁶.

En l'absence de réponse du syndic, l'article 3.94, § 2, alinéa 4, du Code civil se contente de mentionner que « le notaire avise les parties de la carence de celui-ci ». L'intention du législateur, déjà présente dans le régime de la loi du 30 juin 1994, était de ne pas bloquer la transaction⁴⁷. De même, si la réponse du syndic est incomplète, le notaire ne peut et ne doit que transmettre ce qu'il a reçu (*cf. supra*).

À nouveau, en l'absence de syndic (*cf. supra*), le notaire se trouvera dans l'incapacité d'accéder à l'information visée par la loi, de sorte qu'il ne pourra que solliciter du copropriétaire entrant l'actualisation de l'information de l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil.

20. e) Sanction. – Le texte légal n'édicte aucune sanction spécifique au devoir d'information du notaire en la matière.

Toutefois, dès lors que l'obligation d'information repose sur le notaire seul, celui-ci assumera seul la responsabilité à l'égard du copropriétaire entrant (C. civ., art. 1382) s'il omet d'interroger le syndic, s'il n'attend pas l'expiration du délai laissé à ce dernier pour répondre ou s'il ne transmet que partiellement l'information reçue⁴⁸. À ce stade, toutefois, l'absence de l'information visée à l'article 3.94, § 2, du Code civil ne peut plus entraîner la nullité de la convention qui s'est conclue préalablement⁴⁹.

Le texte légal se borne toutefois à mentionner que le notaire transmet les documents reçus au copropriétaire entrant de sorte que, en cas de réponse incomplète ou inexacte ou en cas de carence du syndic, le notaire ne pourra pas être tenu responsable de cette situation⁵⁰.

21. Information post-acte. – L'article 3.94, § 3, du Code civil impose au notaire instrumentant l'obligation de communiquer au syndic l'information relative au changement de propriété ou de titulaire d'un droit réel d'usage sur le lot privatif ainsi que les coordonnées des nouveaux propriétaires ou titulaires, dans les trente jours de la passation de l'acte.

22. a) Champ d'application matériel. – Après la signature d'un « acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot », dans les trente jours de celle-ci, le notaire instrumentant informe le syndic.

⁴⁶ J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 299, n° 13 ; Ph. VAN DE WIELE et S. WINNYKAMIEN, *Copropriété et syndic d'immeubles*, *op. cit.*, p. 165.

⁴⁷ Cfr. Rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre par Mme T'SERCLAES, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 1992-1993, n° 851/7, p. 9.

⁴⁸ Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, pp. 62 et 63.

⁴⁹ N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 19, n° 47.

⁵⁰ Rapport LANDUYT et DÉOM, *Doc. parl.*, n° 52-1334/11, p. 34 ; Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 4-1409/10, pp. 57-62 et 132.

Sont visés : la vente, l'échange, la donation, l'apport en société, le partage et la cession équipollente ou non à partage, ainsi que la constitution ou la cession d'un droit réel d'usage (usufruit, superficie ou emphytéose).

Étrangement, alors que les travaux préparatoires visent également les transmissions à cause de mort⁵¹, le texte légal reste muet sur ce sujet alors que, en pratique, il est incontestable que le notaire – si du moins son intervention est requise par les héritiers en cette occasion, ce qui n'est pas obligatoire dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouvel acte de mutation par décès d'immeuble visé par l'article 3.30 *nouveau* du Code civil – transmet au syndic l'information voulue en même temps qu'il interroge ce dernier sur pied de l'article 3.94, § 2 ; en pratique, nous suggérons de joindre un extrait de l'acte d'hérédité.

23. b) Contenu de l'information. – Le notaire communique au syndic (C. civ., art. 3.94, § 3) :

- la date de la passation de l'acte authentique,
- l'identification du lot privatif concerné,
- l'identité et l'adresse actuelle et, le cas échéant, future, des personnes concernées (copropriétaires sortant et entrant) et
- le cas échéant, l'identité du mandataire désigné par les copropriétaires entrant conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

Notons que, en cas de transmission du lot privatif pour cause de décès, il n'y aura ni acte translatif ou déclaratif – sauf l'hypothèse d'un partage entre les ayants droit – ni date de passation d'un tel acte ; il ne s'agit ici même pas d'une lacune de la loi puisque la loi ne vise pas cette transmission de la propriété alors qu'en pratique il est d'usage d'informer le syndic y compris dans ce cas. Le notaire chargé du dossier de succession avisera donc le syndic en même temps qu'il l'interroge conformément à l'article 3.94, § 2 ; le plus simple est d'annexer à la demande d'information un extrait de l'acte d'hérédité.

Le notaire est tenu de respecter un délai de trente jours calendriers à compter de la date de son acte pour satisfaire à son obligation d'information. En revanche, aucune condition de forme n'est associée à cette communication de sorte que le notaire peut transmettre les renseignements cités par e-mail ou par courrier ordinaire.

La loi du 18 juin 2018 est venue préciser que les frais éventuellement réclamés par le notaire pour cette communication incombent exclusivement au propriétaire sortant (C. civ., art. 3.94, § 4).

24. c) Débiteur de l'obligation d'information et sanction. – À nouveau, dans le cadre du paragraphe 3 de l'article 3.94 du Code civil, le seul et unique débiteur de l'obligation est le notaire ; il s'agit alors d'une des multiples notifications que la loi, en général, impute

⁵¹ Comm. art., *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 2007-2008, n° 52-1334/1, p. 14 ; Amendement n° 85 de Mme VAN CAUTER, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/6, p. 24 ; Rapport LANDUYT et DÉOM, *Doc. parl.*, Chambre, n° 52-1334/11, pp. 91-92 ; Amendement n° 35 de M. DELPÉRÉE et consorts, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 23 ; Rapport VANDENBERGHE, *Doc. parl.*, Sénat, n° 9-1409/10, p. 61.

à charge du notaire, dans l'exercice de sa mission légale instrumentaire. Le notaire engage sa responsabilité civile professionnelle en cas de manquement.

Rappelons que la loi n'impose pas formellement au notaire de notifier au syndic le décès du copropriétaire et la transmission du lot privatif pour cause de mort. Par conséquent, il ne pourrait pas engager sa responsabilité en ce cas.

C. Répartition des charges entre copropriétaires sortant et entrant

25. Intérêt de la question et définition des charges communes. - L'article 3.94, § 2, al. 5 et 6 du Code civil poursuit principalement l'objectif de régler, entre copropriétaires sortant et entrant, l'obligation à la dette relative aux charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires. Le principe est simple : les dépenses certaines mais non encore exigibles au moment de la transmission de la propriété incombent au nouveau propriétaire⁵².

Deux questions doivent être clairement distinguées :

1° l'obligation à la dette, c'est-à-dire la charge de celle-ci dans les relations entre l'association des copropriétaires et, respectivement, le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant : qui doit payer quoi à la copropriété ?

2° la contribution à la dette, c'est-à-dire la répartition de la dette entre les copropriétaires sortant et entrant, dans leur relation propre : qui doit, en définitive, supporter la charge de la dette ?

La loi organise le système de répartition des dettes communes entre deux notions, mais sans toutefois les définir : les charges ordinaires et les charges extraordinaires.

Les charges extraordinaires sont celles visées à l'article 3.94, § 2, al. 1^{er}, du Code civil, à savoir les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes décidées par l'assemblée ou le syndic, les appels de fonds approuvés par l'assemblée, les frais liés à l'acquisition de parties communes et les dettes certaines dues suite à un litige concernant la copropriété. La définition du fonds de réserve, contenue à l'article 3.86, § 3, al. 3, du Code civil, confirme cette notion.

A contrario, les charges ordinaires sont les autres dettes, à savoir celles qui sont périodiques comme les frais de consommation d'énergie pour les parties communes, les frais de gérance, de conciergerie, les frais d'assurances, de nettoyage ou d'entretien périodique, par référence à la définition du fonds de roulement inscrite à l'article 3.86, § 3, al. 2, du Code civil⁵³.

26. Obligation à la dette. a) Charges ordinaires. - Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant « à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes » (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 5). Contrairement à ce qui prévalait sous l'empire de la loi du 2 juin 1994, le transfert de la déduction des charges ordinaires est

⁵² Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 1992-1993, n° 851/1, p. 35. Ce qui est logique puisque la déduction des dettes communes est liée à la propriété du lot privatif (voy. S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », in *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier...*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 224, n° 8).

⁵³ Voy. J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 296, n° 9.

dorénavant lié au transfert de jouissance du lot privatif⁵⁴, ce qui est logique compte tenu de la finalité de ce type de charges. Cette solution faisait déjà l'objet d'un large consensus dans la pratique et était intégrée dans la quasi-totalité des conventions de vente.

Le décompte de la part du cédant dans le fonds de roulement est établi par le syndic, par rapport à la même date du transfert de jouissance (comp. C. civ., art. 3.94, § 5, al. 1^{er}, 1^o).

En pratique, le décompte se fait soit *prorata temporis* (au forfait)⁵⁵, soit en fin de période (par exemple, pour les frais de chauffage). L'usage veut que les charges payées annuellement ou trimestriellement – comme les primes d'assurance, les frais d'entretien de l'ascenseur, les honoraires du syndic, etc. – ne font pas l'objet d'une répartition entre cédant et cessionnaire mais demeure à charge de celui qui avait la jouissance des lieux au moment où ils ont été exposés⁵⁶.

27. b) Charges extraordinaires. – Les charges extraordinaires – c'est-à-dire celles visées à l'article 3.94, § 2, al. 1^{er}, 1^o à 4^o du Code civil – sont supportées par le copropriétaire entrant à compter de la date certaine du transfert de propriété, pour autant qu'elles soient exigibles après cette date (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 5).

Toutefois, la loi du 2 juin 2010 introduit une exception qui se trouvait déjà précédemment dans bon nombre de convention de vente⁵⁷. Le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale, si celle-ci s'est tenue entre la signature de la convention sous seing privé et celle de l'acte authentique et si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 6). Compte tenu de l'interdiction nouvelle des procurations faites pour plusieurs assemblées, sauf procuration notariée⁵⁸ (C. civ., art. 3.87, § 7, al. 3), la convention de cession sous seing privé ne pourra comprendre la procuration à cette fin. Il conviendra dès lors que le copropriétaire sortant, s'il le souhaite du moins ou si le contrat le lui impose, transmette en temps utile au cessionnaire une procuration spéciale accompagnée de l'ordre du jour de l'assemblée projetée.

Qu'entend-on précisément par « date certaine du transfert de propriété » ?

Le transfert de propriété est un effet du contrat de vente ou de cession (voy. C. civ., art. 1583). La convention peut toutefois reporter dans le temps ce transfert, par exemple jusqu'à la signature de l'acte authentique et le paiement du prix ; c'est l'usage en matière de vente. Une convention acquiert date certaine de trois manières différentes (cfr. C. civ., art. 8.22) : soit par son enregistrement, soit par le décès ou l'incapacité d'une partie de

⁵⁴ Exactement, le texte légal vise le transfert de la jouissance des parties communes ; c'est une preuve de plus que l'article 577-11, § 2, C. civ. est rédigé dans la perspective des relations entre la copropriété et le cessionnaire.

⁵⁵ J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016/2, p. 29 (il appartient au syndic d'effectuer un calcul *prorata temporis* sur l'appel de fonds du trimestre au cours duquel le bien a été vendu et non d'attendre l'établissement du décompte annuel).

⁵⁶ Voy. J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 296, n° 9.2 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, *op. cit.*, p. 134, n° 115.

⁵⁷ Voy. J.-F. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application...*, *op. cit.*, p. 335, n° 14.

⁵⁸ Mais on imagine mal chaque vendeur signer un mandat général authentique pour son acquéreur.

modifier le contrat, soit par la relation de sa substance dans un acte authentique (acte notarié, exploit d'huissier ou jugement). Un contrat verbal ne peut acquérir date certaine.

Par conséquent, le transfert de propriété acquiert date certaine, et le copropriétaire entrant est débiteur des charges extraordinaires, lorsque la convention de cession elle-même acquiert date certaine, pour autant que celle-ci ne reporte pas dans le temps le transfert de propriété. Si tel est le cas, le transfert de la déduction des charges sur le cessionnaire est reporté d'autant. En pratique, dès lors, ce dernier devra supporter les charges extraordinaires comme suit :

- dans la majorité des cas, à compter de l'acte authentique de cession ;
- si la convention sous seing privé ne prévoit pas le report du transfert de la propriété (par exemple, dans le cas d'une vente sous loi Breyne), soit à la date de l'enregistrement du contrat, soit à la date du décès de l'une des parties ;
- en matière de transmission pour cause de mort, à compter du décès, le transfert de la propriété étant immédiat et légal (C. civ., art. 711, 718 et 777 ou 1014).

À compter de quel instant les charges extraordinaires sont-elles considérées comme exigibles ? La loi du 2 juin 2010 tranche à nouveau cette controverse, en situant l'exigibilité de la dette commune à la date de la demande de paiement par le syndic (cfr. C. civ., art. 3.94, § 2, al. 1^{er}).

En synthèse, le copropriétaire entrant supporte les charges extraordinaires suivantes :

- celles décidées postérieurement à la cession⁵⁹ ;
- celles décidées antérieurement au transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic après cette date ;
- celles décidées par l'assemblée générale entre le compromis et l'acte *si et seulement si* le cessionnaire disposait d'une procuration pour assister à celle-ci.

28. c) Fonds de réserve. – La quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires (C. civ., art. 3.94, § 5, al. 1^{er}, 2^o) ; le copropriétaire sortant ne peut en réclamer le remboursement à l'association des copropriétaires⁶⁰ mais les cocontractants peuvent décider de répartir cette somme entre eux⁶¹. Cette disposition est demeurée inchangée avec la loi du 2 juin 2010.

Traditionnellement, la doctrine considère que les sommes versées à la copropriété, par un assureur ou à la suite d'un litige gagné par celle-ci, lui appartient et que le cédant ne peut prétendre à aucun remboursement⁶². À défaut de convention contraire, l'acquéreur n'aura pareillement pas à rembourser une quelconque quote-part au vendeur.

⁵⁹ Appl. art. 577-2, § 9, et 577-10, § 4, al. 2, 2^o, C. civ. : les charges communes sont dues par le propriétaire, auquel sont opposables les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale (notamment, les dépenses et appels de fonds décidés).

⁶⁰ Civ. Bruxelles, 24 juin 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1103.

⁶¹ Civ. Anvers, 14 janvier 2002, *R.W.*, 2002-03, p. 1108.

⁶² D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom. Praktische gevolgen van de ingrijpende hervorming van de wetgeving*, à paraître chez Larcier ; P. LECOCQ, « La transmission du lot », in *La copropriété par appartements, op. cit.*, p. 107, n^o 7 ; J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 287, n^o 5.3.

Il nous semble également que les provisions régulières versées de manière générale et systématique, et non dans la prévision du financement d'une dépense spécifique, intègrent le fonds de réserve et demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

29. Contribution à la dette. – Les parties sont libres de répartir entre elles les *charges extraordinaires* visées à l'art. 3.94, § 2, al. 1^{er}, 1^o à 4^o, du Code civil selon une autre clé que celle prévue au texte légal (C. civ., art. 3.94, § 2, al. 5). Cette convention n'est pas opposable à l'association des copropriétaires, qui pourra toutefois s'en prévaloir⁶³.

Il n'est pas permis aux parties de déroger au prescrit légal en ce qui concerne les autres charges, notamment les charges ordinaires⁶⁴. Toutefois, cette question ne suscite aucune difficulté en pratique et nous ne voyons pas l'intérêt pour les parties de déroger à la solution établie par la loi.

Le texte est en effet impératif et ne contient pas d'autre exception.

Le système de répartition des charges communes entre copropriétaires sortant et entrant nous paraît équilibré, compte tenu de deux éléments.

D'une part, le législateur ne pouvait imposer à l'association des copropriétaires un débiteur qui ne soit pas encore propriétaire. Prévoir l'inverse aurait été contraire au principe suivant lequel les charges communes sont une dette liée à la propriété du lot privatif et aurait posé des difficultés dans les cas où la transaction est abandonnée ou annulée avant la passation de l'acte authentique.

D'autre part, il n'est pas inéquitable que le copropriétaire entrant supporte des dépenses décidées antérieurement à son entrée dans la copropriété mais qui n'auraient pas encore été accomplies. Dès lors que la loi impose aujourd'hui une obligation d'information très complète de celui-ci sur la situation financière de la copropriété, le prix de la transaction aura pu être négocié non seulement en tenant compte de l'état de l'immeuble⁶⁵ au moment de la conclusion de la cession mais aussi en tenant compte des finances de la copropriété.

Bien plus, nous sommes d'avis que, entre parties, l'équité commande de stipuler que le cessionnaire supporte toutes les charges extraordinaires et appels de fonds à compter de la convention sous seing privé, pour autant qu'il ait reçu une complète information

⁶³ Avec A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 113, n° 34.

⁶⁴ Voy. ég. D. MEULEMANS, « De verkoop van een appartement », in *Appartementsmede-eigendom. Praktische gevolgen van de ingrijpende hervorming van de wetgeving*, Journée d'étude du Nederlandstaligeraad de la Fédération royale du notariat belge, Bruxelles, 9 septembre 2010, p. 15. *Contra* : P. VAN DEN EYNDE et I. GERLO, « De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Een overzicht », *Not. Fisc. M.*, 2010, p. 259 ; P. LECOCQ, « La transmission du lot », in *La copropriété par appartements*, *op. cit.*, p. 127, n° 38 (s'exprimant sous le régime précédent). Notons que le texte issu de la loi du 2 juin 2010 est légèrement différent que la disposition précédente ; le sort des charges ordinaires est aujourd'hui repris dans une phrase distincte de celui des charges extraordinaires ; il nous semble dès lors que la possibilité pour les parties de fixer entre elles la contribution à la dette, qui figure uniquement dans la phrase relative aux charges extraordinaires, ne peut être étendue à d'autres charges que les extraordinaires.

⁶⁵ J.-F. TAYMANS n'est pas convaincu par cet argument (*Rev. not. b.*, 2006, p. 636, note 3). Il est vrai qu'il ne serait pas cohérent que l'acquéreur supporte le coût de travaux exécutés avant la vente mais réclamés seulement après celle-ci. C'est précisément pour pallier à ce type de déconvenue que l'information de l'acquéreur est essentielle. Nous pensons que la loi garantit suffisamment cette information aujourd'hui.

comme l'impose l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil⁶⁶. En effet, tous travaux ou toutes améliorations apportées à la chose commune postérieurement à la conclusion de la convention, et à la fixation du prix, ne pourraient qu'améliorer la situation du copropriétaire entrant, rendant logique la prise en charge par ce dernier du financement de ceux-ci.

§ 2. Recouvrement des arriérés de charges communes

30. Problématique des arriérés de charges. – Le propriétaire mauvais payeur, considéré comme un véritable « fléau » pour la copropriété, a cristallisé sur sa personne l'attention soutenue des parlementaires au cours de la préparation de la loi du 2 juin 2010. La défaillance d'un copropriétaire a pour conséquence de mettre l'association des copropriétaires en difficultés à l'égard de ses fournisseurs et autres cocontractants et de reporter la part du mauvais payeur sur les autres copropriétaires, du moins dans un premier temps. Plusieurs idées, plus ou moins heureuses, furent proposées⁶⁷ : possibilité d'imposer, dans les statuts, des pénalités aux mauvais payeurs⁶⁸, lier les dettes au lot privatif⁶⁹ ou créer un privilège mobilier en faveur de l'association des copropriétaires⁷⁰.

À l'occasion de la vente du lot privatif, les syndics faisaient en pratique une opposition sur le prix de cession entre les mains du notaire. Cette opposition, dite *amiable* ou *extra-judiciaire* car opérée sans respecter les formes imposées par le Code judiciaire de la saisie arrêt, était inopérante⁷¹. En cas de désaccord du vendeur sur le remboursement de ses dettes, le notaire n'avait d'autre choix que d'ignorer la demande du syndic. Face à cette situation, les uns dénonçaient le manque de coopération des notaires, tandis que les autres critiquaient l'étonnement des syndics dès lors que ces derniers, en leur qualité de professionnels, ne pouvaient ignorer que leur opposition n'avait aucune valeur légale⁷².

Pour pallier à cette problématique, la loi du 2 juin 2010 a introduit un article 577-11/1 dans le Code civil, devenu l'article 3.95, organisant un mécanisme légal d'opposition sur le prix de vente que nous appelons *l'opposition quasi-amiable*.

Posant le constat que ce mécanisme d'opposition n'était pas opérant, en pratique, principalement en raison du fait que les syndics ne disposent que rarement d'un titre exécutoire préalablement à la vente du lot privatif par le copropriétaire défaillant, le

⁶⁶ Comp. les propositions faites par la doctrine sur cette question : J.-F. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application...*, op. cit., p. 344, n° 24 et « Vente d'un appartement et frais de copropriété », *Rev. not. b.*, 2006, p. 636, n° 5 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, op. cit., p. 141, n° 123 ; P. LECOCQ, « La transmission du lot », in *La copropriété par appartements*, op. cit., p. 128, n° 39.

⁶⁷ Voy. sur les discussions parlementaires à ce sujet : S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », in *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier...*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, pp. 265-268, n°s 120-126.

⁶⁸ Exposé des motifs, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/1, p. 10 (proposition d'insertion d'un nouvel article 577-4, § 2/1).

⁶⁹ Rapport LANDUYT et DÉOM, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/010, p. 70.

⁷⁰ Rapport LANDUYT et DÉOM, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/010, pp. 77, 143 et 144 ; Rapport VANDENBERGHE, *Doc. Parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 64.

⁷¹ Cass., 19 avril 1990, *Pas.*, I., p. 948.

⁷² J.-F. TAYMANS, « La transmission d'un lot et le rôle du notaire », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application...*, op. cit., p. 346, n° 29.

législateur a, par la loi du 18 juin 2018, inséré un privilège occulte en faveur de l'association des copropriétaires.

A. Opposition du syndic

31. Mécanisme de l'opposition. – En vertu de l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant est tenu, en cas d'existence d'arriérés de charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges et les frais de transmission des informations par le syndic⁷³, dus à l'association des copropriétaires par le copropriétaire sortant, de consigner sur les sommes dues à ce dernier le montant correspondant à ces arriérés et frais, après avoir préalablement payé les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Sauf opposition du copropriétaire sortant, le notaire verse le montant des arriérés et frais au syndic.

Si, au contraire, le copropriétaire sortant conteste les montants réclamés ou refuse d'autoriser le notaire instrumentant à les verser à l'association des copropriétaires, ce dernier en avise le syndic par lettre recommandée à la poste, envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique. À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou exécution lui notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de cet envoi recommandé⁷⁴, le notaire peut valablement libérer au copropriétaire sortant les fonds retenus.

Deux situations doivent être distinguées.

Premièrement, le copropriétaire sortant marque son accord sur le paiement de sa dette à l'égard de la copropriété. Cette hypothèse ne pose pas de problème, pour autant qu'il existe suffisamment de disponible sur le prix de vente ou de cession ; le notaire paie le syndic et l'en avise.

Deuxièmement, le copropriétaire sortant soit refuse de payer sa dette, sans fournir plus de raisons, soit conteste le montant réclamé par le syndic. En ce cas, le mécanisme légal s'applique. La communication par le syndic au notaire de l'existence d'arriérés dus par le vendeur vaut opposition entre les mains de l'officier ministériel à concurrence de la créance revendiquée.

Il s'agit, en somme, de l'organisation par la loi d'un mécanisme d'opposition extrajudiciaire, en dehors des formes judiciaires de la saisie-arrêt (conservatoire ou exécutoire), doté d'une validité temporaire. Nous l'appelons *opposition quasi-amiable* car, bien que réalisée de manière informelle (sans respecter les formes judiciaires de la saisie-arrêt), elle possède une force obligatoire, quoique limitée dans le temps.

⁷³ La loi du 18 juin 2018 a entendu le mécanisme d'opposition aux frais de récupération et de syndic.

⁷⁴ À l'origine, le délai était de 12 jours ouvrables qui courraient à compter de la passation de l'acte ; ce délai a été porté à 20 jours ouvrables à compter de la notification par la loi du 15 mai 2012 (*M.B.*, 8 juin 2012) pour laisser plus de temps aux syndics afin d'initier une saisie-arrêt.

32. Calcul des délais. – La computation des délais est, comme à l'accoutumée en matière de voie d'exécution, d'une importance capitale et ce d'autant plus ici que les délais sont courts.

En cas de désaccord du copropriétaire sortant, le notaire bloque le montant des arriérés et frais visés par la loi et deux délais découlent du mécanisme légal d'opposition. D'une part, le notaire avise le syndic du désaccord du copropriétaire sortant dans les trois jours ouvrables de la passation de l'acte authentique. D'autre part, il peut libérer les fonds bloqués en faveur du copropriétaire sortant si, dans les vingt jours ouvrables de l'envoi recommandé notifiant le désaccord, aucune saisie-arrêt ne lui a été notifiée, dans les formes prévues par le Code judiciaire⁷⁵.

Les délais se comptent de minuit à minuit, calculés depuis le lendemain du jour de l'acte ou de l'envoi recommandé ; le jour de l'échéance est compris dans le délai. Les jours ouvrables sont les jours de la semaine, du lundi au vendredi, hors les dix jours fériés légaux⁷⁶.

Par exemple, si l'acte authentique est signé le jeudi 1^{er} avril 2021 et que le copropriétaire sortant refuse de payer les arriérés et frais réclamés par le syndic :

- l'avertissement par le notaire au syndic doit être envoyé par recommandé daté du mercredi 7 avril 2021 au plus tard (car le lundi 5 avril 2021 est férié : lundi de Pâques) ;
- la notification ou signification au notaire d'une saisie-arrêt, conservatoire ou exécution, doit intervenir pour le lundi 3 mai 2021 au plus tard (le 1^{er} mai 2021 tombant un samedi, il n'est de toute façon pas compté dans le délai), ce qui laisse tout de même près d'un mois au syndic pour agir.

33. Action du syndic. a) Communiquer les montants d'arriérés. – L'existence d'arriérés de charges et leur montant, ainsi que les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges et les frais de transmission des informations par le syndic, sont communiqués par ce dernier au notaire instrumentant par le biais de l'échange d'informations visé à l'article 3.94, §§ 1 et 2, du Code civil, préalablement à la signature de l'acte notarié. Toutefois, rien n'interdit au syndic de passer par un autre canal, voire de rectifier, jusqu'à la passation de l'acte, le décompte préalablement transmis.

Aucun formalisme ou formule sacramentelle ne s'impose, l'opposition découlant de la loi et du simple fait que le syndic signale l'existence d'arriérés et de frais dus par le copropriétaire sortant au notaire instrumentant. L'usage de l'écrit, courrier ordinaire ou recommandé ou simplement un e-mail, nous paraît conseillé de manière à se réserver la preuve de la communication des sommes dues et la date de celle-ci.

La communication du décompte des sommes dues par le vendeur n'a pas l'effet d'une clôture des comptes ; elle ne fixe pas les droits de l'association des copropriétaires de manière définitive⁷⁷.

Notons, d'une part, que c'est au notaire instrumentant que la communication doit être faite – celui qui interroge le syndic sur pied de l'article 3.94, § 2, du Code civil – et non à un autre notaire qui, lui, ne devra réserver aucune suite, et, d'autre part, qu'il n'existe

⁷⁵ Gand, 27 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 39.

⁷⁶ Cfr. C. jud., art. 52 et 53.

⁷⁷ J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 17 juillet 2013, *R.C.D.I.*, 2014/1, p. 27.

aucune obligation dans le chef du notaire instrumentant d'interpeler expressément le syndic sur l'existence éventuelle d'arriérés ou de frais dus⁷⁸. La simple demande des informations visées à l'article 3.94, § 2, du Code civil, dont il découle indirectement que le notaire est chargé de la passation d'un acte de cession, suffit. Gare aux syndics distraits !

34. b) Procéder à une saisie-arrêt. – C'est bien une saisie-arrêt dans les formes prescrites par le Code judiciaire qui doit être réalisée dans le délai de vingt jours ouvrables, c'est-à-dire soit une saisie conservatoire, notifiée par pli judiciaire par les soins du greffe des saisies ou signifiée par exploit d'huissier, soit une saisie exécution signifiée par exploit d'huissier. Une simple – nouvelle – opposition extra-judiciaire, comme une lettre recommandée ou une lettre d'avocat, est inopérante à produire le moindre effet juridique et, compte de la procédure spécialement organisée par la loi, nous estimons que le notaire instrumentant pourra n'y donner aucune suite sans qu'on puisse lui en faire le reproche.

Le mécanisme légal de l'opposition, quant à lui, n'est pas renouvelable.

La loi du 2 juin 2010 est claire à cet égard et n'a pas vocation à remettre en cause une interprétation établie très précisément par la jurisprudence antérieure.

Une saisie valablement pratiquée au-delà du délai de vingt jours ouvrables sera également inopérante si le notaire s'est déjà dessaisi des fonds en faveur du copropriétaire sortant. En revanche, si le notaire est toujours en possession des sommes bloquées au moment où la saisie lui est notifiée ou signifiée, il ne pourra plus se dessaisir de ces montants si ce n'est entre les mains de l'huissier instrumentant. Que la saisie intervienne plus de vingt jours ouvrables après la signature de l'acte de cession n'a ici aucune incidence : il s'agit d'une simple application du droit commun de la saisie-arrêt⁷⁹.

35. Champ d'application. a) Actes de cession visés. – Le mécanisme de l'article 3.95 du Code civil a été, à l'évidence, introduit avec en point de mire la vente immobilière. Toutefois, le texte légal – particulièrement dans sa rédaction actuelle⁸⁰ – est plus large et vise :

- toute cession immobilière
- pour laquelle un acte notarié est signé
- à l'occasion duquel un prix – ou une contrepartie monétaire – est versé.

L'opposition s'applique donc à la vente, l'échange avec soulte (dans le chef du coéchangiste qui perçoit la soulte), la constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose (sur le canon versé à la signature de l'acte), le partage avec soulte (dans le chef du copartageant qui perçoit la soulte) et la cession de droits indivis équipollente ou non à partage.

Le mécanisme sera toutefois inopérant lorsqu'aucune somme n'est versée à la signature de l'acte authentique et ne transite donc entre les mains du notaire instrumentant. En effet, la saisie-arrêt ne pourra appréhender aucune créance dans le chef du notaire tiers-

⁷⁸ Voy. avant la loi du 2 juin 2010 : Civ. Bruxelles, 15 octobre 2009, *R.C.D.I.*, 2010/4, p. 28.

⁷⁹ Cfr. C. jud., art. 1451 et 1540. Voy. pour une illustration : J.P. Etterbeek, 11 avril 2016, *J.J.P.*, 2017, p. 131.

⁸⁰ Le terme 'cédant' ayant été remplacé par celui de 'copropriétaire sortant' par la loi du 18 juin 2018.

saisi. Ce sera le cas de la vente où le prix est payé hors la vue du notaire ou des apports en société où, par principe, aucune valeur – actions ou parts – n'entre en possession de l'officier ministériel ; *a fortiori* en va-t-il de même pour les actes à titre gratuit ou sans contrepartie.

Les transmissions à cause de mort ne sont pas visées non plus, puisqu'elles ne procèdent pas d'une convention que le notaire authentifie mais de la loi (C. civ., art. 718) ; de plus, elles ne s'accompagnent pas d'une contrepartie.

36. b) Notions d'arriérés et frais pouvant donner lieu à opposition. – La créance pour laquelle la procédure d'opposition et l'éventuelle saisie-arrêt seront mises en œuvre est constituée « des arriérés de charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 ». Notons que l'ensemble de ces montants font partie des informations transmises par le syndic, au stade précontractuel, en vertu de l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil.

Trois catégories de sommes sont donc visées.

1) Tout d'abord, les *frais du syndic* relatifs à la transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3.

Cette notion ne pose pas de difficulté particulière. Observons, d'une part, que les frais en question devront être repris sur la liste annexée à la convention de syndic conclue avec l'association des copropriétaires et visée à l'article 3.89, § 1^{er}, al. 2, du Code civil et, d'autre part, que la loi ne prévoit aucune obligation de transmission dans le chef du syndic en exécution de l'article 3.94, § 3 – l'obligation de transmission repose exclusivement sur le notaire instrumentant – de sorte que nous n'apercevons pas quels frais le syndic pourrait faire valoir de ce chef.

Il est relevant de pointer, à cet égard, l'article 3.94, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2^o qui, au rang des informations transmises par le syndic au stade précontractuel, ne vise que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 et 2 de la disposition.

2) Ensuite, les *arriérés de charges* ordinaires ou extraordinaires.

Pour être considérées comme non payées ou en retard de paiement, il faudra cependant que ces charges aient été réclamées au copropriétaire sortant ; à défaut, il ne pourrait être question d'arriérés. Un simple avis de paiement, par courrier ordinaire ou électronique, est nécessaire mais suffisant. Le syndic sera donc avisé d'adresser le décompte des arriérés avec invitation à payer au copropriétaire sortant en même temps qu'au notaire et, pour la facilité de ce dernier, de mentionner que le courrier est adressé aux deux. Nous constatons en effet que, régulièrement, le décompte des arriérés contient également une « provision » pour la clôture du compte du copropriétaire sortant ; or ce montant ne peut être constitutif d'arriérés puisqu'il n'est pas nécessairement exigible et qu'il n'a jamais été réclamé préalablement.

Faut-il que les arriérés soient encore exigibles. En effet, les montants réclamés peuvent être prescrits par l'écoulement du délai de cinq ans, applicable en matière de charges de copropriété⁸¹. Une fois prescrites, celles-ci ne peuvent plus, à l'évidence, être recouvertes.

Les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010⁸² mentionnent que la créance de la copropriété doit être certaine et liquide et n'être plus susceptible de recours. Nous sommes cependant d'avis qu'il suffit qu'elle soit certaine et exigible, liquide ou susceptible d'une estimation provisoire⁸³. En effet, pour autant qu'elle réponde aux conditions pour fonder une saisie conservatoire⁸⁴, la créance pourra ouvrir la voie à la sanction du mécanisme de l'opposition : la saisie-arrêt – à tout le moins conservatoire – que le syndic fera pratiquer dans les vingt jours ouvrables de la notification du désaccord du copropriétaire sortant.

L'absence de condamnation judiciaire n'empêche pas la saisie conservatoire, pour autant que le créancier dispose alors d'une autorisation du juge des saisies⁸⁵. Exiger que les arriérés fassent l'objet d'un titre exécutoire, soit en pratique un jugement définitif de condamnation du débiteur, exécutoire par provision ou à l'abri de tout recours, reviendrait à imposer une condition supplémentaire au mécanisme de l'article 3.95 du Code civil que celui-ci ne cite pas et que le droit de la saisie, lui-même, ne connaît pas.

En revanche, la dette de charges de copropriété dont le syndic réclame le paiement doit être exigible. Pour ce faire, elle doit trouver appui sur une décision de l'assemblée générale, fût-elle contestée par le copropriétaire sortant. En effet, il appartient exclusivement à l'assemblée générale de se prononcer, s'agissant des charges ordinaires, sur le budget prévisionnel annuel (C. civ., art. 3.89, § 3, 16°) et, s'agissant des charges extraordinaires, sur les travaux à apporter aux parties communes, l'acquisition de parties communes ou les appels au fonds de réserve (C. civ., art. 3.88, § 1^{er}, 1°, litt. b, art. 3.88, § 1^{er}, 2°, litt. c et d, et art. 3.94, § 2, al. 1^{er}, 2°). Cependant, une fois approuvé, le compte de charges ne peut plus être contesté sauf à attaquer la décision de l'assemblée elle-même⁸⁶.

Ces principes ne font toutefois pas obstacle au pouvoir du syndic, en vertu de sa mission légale d'accomplir les actes conservatoires ou d'administration provisoire (C. civ., art. 3.89, § 5, 2°), de décider les travaux conservatoires, c'est-à-dire nécessaires et urgents, et d'en exiger le paiement aux copropriétaires, ainsi que d'appeler exceptionnellement une provision pour le fonds de roulement en dehors du budget prévisionnel lorsqu'il apparaît un « dérapage budgétaire ».

Nonobstant l'article 3.92, § 1^{er}, alinéa 3, du Code civil, le syndic ne doit pas faire ratifier par l'assemblée générale sa décision de réclamer au notaire instrumentant les arriérés dus par le propriétaire cédant ou d'agir par voie de saisie-arrêt sur les fonds transitant par les mains dudit notaire. Il s'agit indéniablement d'actes qui ressortent des missions légales du syndic (C. civ., art. 3.89, § 5, 3°).

3) Enfin, les *frais de récupération* judiciaire et extrajudiciaire des charges.

⁸¹ C. const. n° 6/2011, 13 janvier 2011; J.P. Anderlecht II, 27 mars 2013, *R.C.D.I.*, 2013/4, p. 53.

⁸² Amendement n° 36, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 24.

⁸³ Voy. Gand, 27 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 39; Civ. Malines (sais.), 5 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 47.

⁸⁴ Cfr. C. jud., art. 1415, al. 1^{er}.

⁸⁵ Cfr. C. jud., art. 1413.

⁸⁶ Pour un cas d'application : J.P. Anderlecht II, 27 mars 2013, *R.C.D.I.*, 2013/4, p. 53 ; Civ. Bruxelles (sais.), 30 mai 2012, *R.C.D.I.*, 2012/3, p. 56.

Cette notion n'appelle pas de difficulté particulière. A notre sens, elle recouvre tant les frais de procédure que les frais de rappels, d'avocat ou de conseil.

37. Assiette de l'opposition. – L'assiette de l'opposition, c'est-à-dire les fonds que le notaire doit consigner, est expressément limitée par le texte légal au montant des arriérés et des frais de récupération et de transmission des informations du syndic⁸⁷. Elle ne s'étend pas à la totalité du prix de cession ou des fonds transitant entre les mains du notaire instrumentant, contrairement aux principes de la saisie-arrêt.

De plus, l'opposition est également limitée, selon le texte légal, au solde disponible des sommes dues au copropriétaire sortant après paiement des créanciers privilégiés et/ou hypothécaires, c'est-à-dire ceux disposant d'une cause de préférence dans le paiement des dettes du vendeur. Il s'agira, notamment, de la banque pour le solde du crédit hypothécaire, du Fisc, de l'ONSS, etc. Ce n'est donc que le reliquat du prix de cession que le notaire est amené à consigner, au maximum à concurrence des montants dus à la copropriété.

La rédaction du texte légal est malheureuse car celui-ci indique que le notaire devrait préalablement payer les créanciers « qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance »⁸⁸. Les notaires se garderont bien d'appliquer ce texte à la lettre car il s'agit, ni plus ni moins, d'une violation du principe d'égalité des créanciers (L. hyp., art. 8), pierre angulaire de notre droit des sûretés ! En aucune façon, hors l'hypothèse d'une cause légale ou conventionnelle de préférence, un créancier ne peut être payé avant un autre. Le droit des voies d'exécution ne reconnaît pas le concept du prix de la course, c'est-à-dire l'idée qu'une priorité serait réservée au premier créancier agissant contre le patrimoine de son débiteur.

L'article 3.95, alinéa 1^{er}, du Code civil contient, dans sa finale, une erreur de droit indiscutable, mais qui n'a pourtant jamais été réparée au cours des différents remaniement du texte. Nulle part dans les travaux préparatoires il n'a été question de déroger aux principes du droit commun du paiement par contribution ou d'instaurer un nouveau régime de « mini-concours » (par ailleurs non organisé par le texte légal)⁸⁹. Au contraire, raisonner de la sorte reviendrait à donner à cette disposition un effet contraire à l'objectif recherché : la copropriété serait moins protégée avec son droit d'opposition que sans celui-ci !

⁸⁷ En ce sens également : P. VAN DEN EYNDE, « La transmission d'un lot privatif. Transcription de certains actes au nom de l'association des copropriétaires », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2000*, La Charte, 2000, p. 232 ; D. MICHIELS, « De nieuwe wettelijke regeling inzake achterstallen van mede-eigenaars. Het verhaal van de berg die een muis baarde of kwestie van gezond verstand? », in *Appartementsmede-eigendom. Praktische gevolgen van de ingrijpende hervorming van de wetgeving*, Studiedag 13 september 2010 du Studiecentrum Vastgoed- en Financieelrecht, syll. inédit, n° 12.

⁸⁸ Voy. R. TIMMERMANS, « De vernieuwde Appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat », *T. Not.*, 2010, p. 448 ; A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, n° 40.

⁸⁹ P. VAN DEN EYNDE et I. GERLO, « De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Een overzicht », *op. cit.*, p. 263 ; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 641.

B. Privilège occulte de la copropriété

38. Historique de l'introduction d'un privilège au profit de la copropriété. – La problématique de la récupération des arriérés de charges de copropriété avait retenu l'attention des parlementaires lors des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010. Considéré comme un véritable « fléau » des copropriétés, le propriétaire mauvais payeur a généré plusieurs tentatives de solution, plus ou moins heureuses. Ainsi, il a été évoqué la possibilité d'imposer, dans les statuts, des pénalités aux mauvais payeurs⁹⁰, de lier les dettes au lot privatif⁹¹ ou de créer un privilège mobilier en faveur de l'association des copropriétaires⁹².

La proposition de lier les arriérés au lot privatif n'était pas sans poser d'épineuses questions. Comme l'a relevé le représentant de la Fédération Royale du Notariat Belge, Pierre VAN DEN EYNDE⁹³, cette proposition revenait à créer un nouveau droit réel secondaire, bénéficiant du privilège du droit de suite. En effet, la dette à l'égard de l'association des copropriétaires aurait suivi le lot, en quelque main qu'il passe. Par conséquent, à défaut d'avoir dégrevé son bien préalablement à son acquisition, le nouveau propriétaire serait tenu de la dette. Cette initiative aurait également pu avoir pour conséquence d'attirer la méfiance des créanciers hypothécaires et de rendre toute acquisition d'un lot privatif impossible à financer par voie de crédit. En effet, le droit de suite attaché à la créance de l'association des copropriétaires aurait primé tant l'acquisition par le nouveau propriétaire que l'hypothèque consentie à son organisme financier.

Il est dès lors communément admis que les arriérés de charges ne peuvent pas être liés au lot privatif et que le copropriétaire entrant ne peut en aucune manière être tenu pour débiteur solidaire des charges antérieures à son entrée dans la copropriété (sur ce moment, supra)⁹⁴.

L'idée de créer un nouveau privilège au profit de l'association des copropriétaires, pour lequel aucune publicité hypothécaire ne devrait être réalisée, avait été alors discutée. Cette initiative, soutenue pourtant par les auteurs de la proposition de loi et par de nombreux membres des commissions Justice de la Chambre et du Sénat, heurtait cependant de nombreux principes de notre droit et posait de grandes difficultés pratiques, que n'ont pas manqué de relever les experts auditionnés, notamment le représentant de la Fédération Royale du Notariat Belge, le Notaire Pierre VAN DEN EYNDE⁹⁵, et le professeur Frédéric GEORGE⁹⁶. De plus, les auteurs de la proposition de loi prétendaient ne pas régler légalement le sort de ce privilège, ce qui posait de nombreuses questions non solutionnées : pour quelles créances la sûreté sortirait-elle ses effets ? à concurrence de quel montant ? qui fixerait ce montant ? la dette sous-jacente devrait-elle être certaine, liquide et exigible ? quand serait-elle arrêtée ? qui communiquerait le montant de la

⁹⁰ Exposé des motifs, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 10 (proposition d'insertion d'un nouvel article 577-4, § 2/1).

⁹¹ Rapport, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/010, p. 70.

⁹² Rapport, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/010, pp. 77, 143 et 144 ; Rapport, *Doc. Parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 64.

⁹³ Rapport, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, p. 106.

⁹⁴ V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018", in *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 28 ; D. MICHIELS, "Het voorrecht van de VME", *Not. Fisc. M.*, 2020/7, pp. 200-201 ; J.P. Schaerbeek II, 26 mai 2014, *R.C.D.I.*, 2015/1, p. 66.

⁹⁵ Rapport, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2008-2009, n° 52-1334/011, pp. 92-93.

⁹⁶ Rapport, *ibid.*, pp. 111 à 118.

créance ? cette communication serait-elle définitive, ou le *quantum* de la créance pourrait-il encore évoluer par la suite ? Autant de questions qui restaient sans réponse, de sorte que le Ministre de la Justice de l'époque déclara être opposé à la création d'un nouveau privilège⁹⁷.

Huit années plus tard, lors des débats autour de la loi du 18 juin 2018 et à la faveur de deux amendements qui, manifestement, ne furent pas débattus, le privilège au profit de la copropriété faisait son retour, sans que ne soient même évoquées les difficultés pointées précédemment⁹⁸. Tout au plus les parlementaires se contentèrent d'indiquer que ce privilège serait analogue à celui pour les frais de conservation de la chose⁹⁹ et que le risque pour les banques serait limité¹⁰⁰.

39. Nature du privilège. – Le privilège créé au profit de l'association des copropriétaires prend place à l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire. Il consiste en un privilège spécial immobilier, c'est-à-dire qu'il porte sur un bien immeuble spécifique et qu'il confère à son bénéficiaire le droit d'être préféré à tout autre créancier sur le produit de la réalisation dudit bien, en raison de la qualité de sa créance (L. hyp., art. 12). En l'espèce, le législateur a dès lors dû considérer que la créance de l'association des copropriétaires, pour les charges de copropriété, revêtait une importance sociale particulière qui justifiait de la privilégier.

Le privilège est toutefois limité aux charges dues pour l'exercice en cours et l'exercice précédent.

Certains ont considéré que la naissance de ce privilège était une manifestation supplémentaire du caractère institutionnel de l'association des copropriétaires¹⁰¹.

Ce privilège est par ailleurs dispensé de toute obligation de publicité puisqu'il ne doit pas être inscrit (L. hyp., art. 29, *in fine*) ; en ce sens, il s'agit donc d'un privilège occulte, au même titre que le privilège général des frais de justice, du privilège spécial de l'assureur de choses ou du privilège spécial pour les frais de conservation de la chose. Les sûretés occultes sont des exceptions dans notre droit hypothécaire, en raison de l'insécurité qu'elles génèrent pour les tiers qui ne seront pas avertis de leur existence, de sorte qu'elles doivent rester exceptionnelles et garantissent en général des montants limités.

Ce nouveau privilège existe et sort ses effets depuis le 1^{er} janvier 2019, à savoir depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018.

40. Bénéficiaire du privilège. – Le privilège spécial immobilier est institué au profit de l'association des copropriétaires, selon le libellé de l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire. Ceci suppose nécessairement que la copropriété forcée en question soit constituée sous la forme d'une personne morale, conformément à l'article 3.86 du Code civil. Sont donc

⁹⁷ Rapport, *Doc. Parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 65.

⁹⁸ Voy. L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, pp. 162 et s. ; B. MAESCHAECK, « Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars », in *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, pp. 193 et s.

⁹⁹ Rapport, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2017-2018, n° 54-2919/006, p. 119.

¹⁰⁰ Amendement n° 174, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. ord. 2017-2018, n° 54-2919/006, p. 77.

¹⁰¹ P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 41.

exclusivement concernés les immeubles et groupes d'immeubles bâtis soumis au régime juridique porté par les articles 3.84 et suivants du Code civil, et pour lesquels toutes les conditions légales liées à l'acquisition de la personnalité juridique sont remplies.

Par conséquent, si les copropriétaires ont fait le choix de déroger à ce régime juridique, en exerçant la faculté d'exception reprise à l'article 3.84, alinéa 1^{er}, *in fine*, du Code civil, la copropriété ne bénéficiera pas du privilège à défaut de personnalité juridique¹⁰².

Le privilège peut bénéficier tant à l'association principale qu'à l'association partielle ; si les deux associations devaient être créancières en raison de charges liées au même lot, force est de conclure que leurs privilèges respectifs partageront un rang égal¹⁰³.

41. Objet du privilège. – La créance garantie par le privilège de la copropriété porte, selon le libellé de l'article 27, 7^o, de la loi hypothécaire, sur « les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ».

Les charges dont il est ici question visent tant les charges ordinaires que les charges extraordinaires, en ce compris les provisions pour charges réclamées par le syndic ; en revanche, le privilège ne couvre ni les intérêts de retard, ni les pénalités, ni les frais de recouvrement judiciaire ou extrajudiciaire, ni les frais de syndic pour la transmission des informations visées à l'article 3.94 du Code civil¹⁰⁴. Pour ces dernières sommes, l'association des copropriétaires n'est qu'un créancier chirographaire et le syndic peut, pour leur recouvrement, faire usage du mécanisme d'opposition de l'article 3.95 (*supra*).

Quelles sont les charges exactement garanties ? Le texte vise celles de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ; cette formulation suppose d'arrêter une date par rapport à laquelle la périodicité des charges est examinée. Les commentateurs sont partagés à ce sujet, certains estimant que la date de référence est celle de la naissance de la dette, soit celle de l'assemblée générale approuvant les comptes¹⁰⁵, d'autres qu'il s'agit de la date d'envoi par le syndic des informations visées à l'article 3.94¹⁰⁶. La question a été débattue au sein du Comité d'Etude et de Législation de la Fédération Royale du Notariat Belge,

¹⁰² N. CARETTE et S. SNAET, « Gewijzigd appartementsrecht : impact op statuten en overdracht van een kavel », *Not. Fisc. M.*, 2019/6, p. 204; A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés, Jurim Pratique*, 3/2019, p. 132 ; P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 42; D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, p. 203.

¹⁰³ B. MAESCHAELECK, « Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars », in *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 204.

¹⁰⁴ P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 43 ; N. CARETTE et S. SNAET, « Gewijzigd appartementsrecht : impact op statuten en overdracht van een kavel », *Not. Fisc. M.*, 2019/6, p. 204; B. MAESCHAELECK, « Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars », in *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 202 ; D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, p. 203 ; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 587 ; M. WAHL, *Le droit de la copropriété*, Malines, Kluwer, 2019, n° 642.

¹⁰⁵ V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juin 2010 », *R.W.*, 2018-2019, n° 15, p. 579.

¹⁰⁶ P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 43.

pour aboutir à la conclusion que le moment charnière, de cette question précise, est la date à laquelle le transfert de propriété acquiert date certaine¹⁰⁷.

Les appels de provisions pour charges, ordinaires ou extraordinaires, nous paraissent également couvertes par le privilège car, malgré leur statut provisionnel, les provisions constituent des charges votées par l'assemblée générale dans le cadre de l'adoption de son budget annuel et des apports périodiques demandés aux copropriétaires (C. civ., art. 3.86, § 3, al. 6). Il en va de même, selon nous, de la provision pour clôture du compte du copropriétaire sortant dans le fonds de roulement réclamée par le syndic lors de la cession du lot ; cette réclamation résulte d'une bonne pratique mise en place en vue de sauvegarder les intérêts financiers de l'association des copropriétaires et correspond aux compétences légales du syndic en matière de récupération des charges sans que ce dernier ne doive être expressément chargé par l'assemblée générale pour ce faire (C. civ., art. 3.86, § 3, al. 6).

C'est au syndic qu'il appartient de communiquer au notaire instrumentant l'état des sommes dues à la copropriété, dans la plupart des cas à l'occasion de la transmission des informations visées à l'article 3.94, § 2, du Code civil¹⁰⁸ (*supra*). Nous pensons que le notaire ne doit pas expressément interpeler le syndic sur ce point et qu'il ne pourra pas être tenu responsable en cas d'absence de réponse du syndic ou de réponse incomplète¹⁰⁹.

Le décompte du syndic doit être détaillé, en ce sens qu'il doit permettre de distinguer les exercices auxquels se rapportent les charges ou arriérés réclamés ainsi que distinguer les charges proprement dites des autres frais, pénalités ou indemnités qui, eux, ne sont pas couverts par le privilège.

42. Assiette du privilège. – Le privilège grève le lot privatif, au sein de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis placé sous le régime de copropriété forcée, pour lequel des charges sont dues. Chaque lot ne peut donc être engagé que pour les charges qui y sont liées.

Dans la plupart des copropriétés, cette distinction ne posera pas de réelle difficulté puisque le syndic tient un compte unique pour les charges liées au lot privatif et ses dépendances appartenant à un même copropriétaire au sein de la copropriété ; par conséquent, aucune différence ne sera alors faite entre les charges liées, par exemple, à un appartement et à sa cave ou son garage car elles seront toutes réunies au sein d'un même compte¹¹⁰. Il ne nous semble pas que l'exercice du privilège doive imposer une autre pratique.

En revanche, dans un complexe plus important, comportant des associations partielles et des comptabilités distinctes, il conviendra de cloisonner les différents lots privatifs appartenant à un même copropriétaire et le privilège grevant, séparément, chacun de ceux-ci. Par exemple, le privilège grevant un lot situé au sein du bâtiment A ne pourrait

¹⁰⁷ COMITÉ D'ETUDE ET DE LÉGISLATION, « Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires », Dossier n° 4430, *Travaux du CEL*, Bruxelles, Bruylant, 2021/1, p. 132.

¹⁰⁸ P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 44.

¹⁰⁹ En ce sens, voy. les conclusions du Comité d'Etude et de Législation de la Fédération Royale du Notariat Belge : COMITÉ D'ETUDE ET DE LÉGISLATION, « Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires », Dossier n° 4430, *Travaux du CEL*, Bruxelles, Bruylant, 2021/1, p. 131 ; D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, p. 202.

¹¹⁰ D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, pp. 204-205.

pas être invoqué pour recouvrer des charges liées à un lot située au sein du bâtiment B, même si ces deux lots appartiennent au même copropriétaire. La sûreté étant de nature réelle, elle grève spécialement un immeuble appartenant au débiteur et non tout son patrimoine indistinctement.

Dernière question délicate : si le privilège grève le lot privatif, est-il doté du droit de suite qui bénéficie traditionnellement aux sûretés réelles et qui permet à son titulaire d'en revendiquer le bénéfice sur l'immeuble en quelque main qu'il passe, y compris contre les acquéreurs successifs fussent-ils de bonne foi¹¹¹ ? Le notaire Pierre-Yves ERNEUX a contesté cette idée par référence à l'article 96 de la loi hypothécaire, demeuré inchangé, et selon lequel le droit de suite est conditionné à l'inscription du privilège ou de l'hypothèque¹¹² ; nous partageons son avis.

On enseigne en effet que, dans notre régime hypothécaire, le droit de suite est irrémédiablement lié à la publicité dont il fait l'objet et qui permet d'informer les tiers de bonne foi, protégé par la loi hypothécaire, de l'existence du privilège ou de l'hypothèque. « La transcription du titre d'acquisition du nouvel acquéreur, tiers détenteur, purge l'immeuble des hypothèques et privilèges non-inscrits »¹¹³. Ce n'est donc qu'aux conditions strictes que la loi hypothécaire impose, en particulier en son article 96, que la sûreté pourra sortir ses effets à l'égard des tiers détenteurs. Cette idée est également conforme à la philosophie des privilèges qui confèrent un droit de préférence à leur bénéficiaire conçu comme un droit en action, dans le cadre du concours, reporté sur le produit de la liquidation des actifs¹¹⁴.

Par conséquent, une fois le lot privatif vendu, en toute transparence vis-à-vis de l'association des copropriétaires dont le syndic aura été informé préalablement à la signature de l'acte authentique par le notaire instrumentant via le mécanisme de l'article 3.94, § 2, du Code civil, le privilège ne pourra être revendiqué que sur le prix de vente et non pas contre l'acquéreur.

43. Rang du privilège dans la situation de concours. – Le privilège de la copropriété prime, comme tout privilège, les créanciers hypothécaires (L. hyp., art. 12) et les privilèges généraux (L. hyp., art. 26) à l'exception du privilège général des frais de justice prévu à l'article 17 et du privilège de l'assureur de choses visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances (L. hyp., art. 27, 7°, *in fine*).

¹¹¹ En ce sens, L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, p. 172 ; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 587 ; M. WAHL, *Le droit de la copropriété*, Malines, Kluwer, 2019, n° 635. Ég. en ce sens, quoiqu'hésitant : A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », in *Les copropriétés, Jurim Pratique*, 3/2019, p. 133.

¹¹² P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 42.

¹¹³ *Rép. not.*, « Traité des hypothèques et de la transcription » (E. GENIN māj par R. PONCELET, A. GENIN, G. DE LEVAL et M. RENARD-DECLAIRFAYT), t. X, l. 1, Bruxelles, Larcier, 1988, nos 854 et 2744. Voy. ég. Fr. T' KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, 4^e éd., Bruxelles, Larcier, 2004, nos 200 et 201.

¹¹⁴ Voy. partic. la thèse de doctorat de Michèle GRÉGOIRE : *Théorie générale du concours des créanciers en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1992, spé. n° 432 ; et son ouvrage *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, Bruylant, 2006, n° 505.

Élément plus étrange qui a étonné nombre de commentateurs¹¹⁵, la loi précise également que ce privilège prend rang après les privilèges antérieurement inscrits. Étant donné que le privilège de la copropriété est occulte, donc dispensé de toute inscription, comment résoudre le conflit d'antériorité avec l'inscription des autres privilèges ?

Le privilège de la copropriété prend rang après les autres privilèges spéciaux visés à l'article 27 de la loi hypothécaire¹¹⁶, pour autant que ceux-ci soient préalablement inscrits. Le notaire Dirk MICHIELS estime que c'est la date à laquelle l'assemblée générale des copropriétaires approuve le budget pour l'exercice prochain, dont le procès-verbal formera le titre de la créance de l'association des copropriétaires, que le privilège de cette dernière prendra rang, de sorte qu'il sera préféré à tous les autres privilèges spéciaux inscrits après cette date¹¹⁷. Cette position n'est toutefois pas satisfaisante, pour deux raisons : d'une part, elle méconnaît les principes du régime hypothécaire puisque la décision de l'assemblée générale ne fait l'objet d'aucune publicité, même si on pourrait s'en accommoder compte tenu, précisément, du caractère occulte de la sûreté ; d'autre part, elle confère une garantie aux provisions pour charges à un moment où celles-ci ne sont pas encore exigibles à défaut d'avoir fait l'objet d'un appel de paiement périodique par le syndic.

À notre sens, la réponse à la question se trouve à nouveau dans l'analyse des effets du privilège comme un droit en action, ainsi que nous l'avons indiqué à la fin du numéro précédent. C'est au moment où les droits des créanciers sont reportés sur le produit de la liquidation des actifs que le rang respectif de ces derniers est examiné. Quel est ce moment ? Dans le cadre d'une vente purgeante, c'est la date de la naissance du concours pour les procédures collectives d'insolvabilité, ou la date de la mention marginale de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et conditions de la vente dans le cadre de la saisie immobilière (qui rend celle-ci commune à tous les créanciers : C. jud., art. 1584). Dans le cadre d'une vente non purgeante, la question est plus délicate car elle n'est pas abordée par le législateur ; nous pensons que c'est le moment du transfert de propriété avec paiement concomitant du prix, soit en règle générale à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

Le privilège de la copropriété passera ainsi après tous les créanciers privilégiés spéciaux dont le droit est inscrit avant la date de l'acte authentique de vente. Notons que ces privilèges se rencontrent plutôt rarement en pratique de sorte que les intérêts de la copropriété devraient être sauvegardés dans la grande majorité des cas.

44. Questions de pratique notariale liées au privilège de la copropriété. – La création du privilège en faveur de la copropriété, qui est entré en vigueur pour toutes les mutations de propriété d'un lot privatif dont le transfert de propriété a acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2019, a semé un vent d'inquiétude dans la pratique notariale. Le cas de la vente purgeante ne pose pas de difficulté majeure : la distribution du prix de vente s'effectuera dans le cadre des opérations d'ordre, par une application rigoureuse

¹¹⁵ L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, p. 167 ; M. WAHL, *Le droit de la copropriété*, Malines, Kluwer, 2019, n° 640 ; L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, p. 136.

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, p. 204. Ég en ce sens, V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 587.

des principes que nous avons énoncés aux numéros précédents ; et le notaire interrogera spécifiquement le syndic pour connaître son décompte et lui soumettra le procès-verbal d'ordre pour l'inviter à y contredire, s'il échet, dans le délai légal.

Dans une vente de gré à gré, non purgeante, le notaire instrumentant pourrait hésiter sur la marche à suivre dès lors que la loi ne pose aucun repère de procédure en la matière. Observons toutefois que, dans l'écrasante majorité des cas, la solvabilité du vendeur ne sera pas en défaut et que le prix obtenu suffira à régler, dans l'ordre suivant, les frais de mainlevée, les arriérés de copropriété, les dettes fiscales ou sociales éventuelles et la dette hypothécaire à l'égard de la banque ; cette situation courante ne donnera pas à connaître d'autre privilège concurrent.

La doctrine a pointé trois difficultés pratiques.

Tout d'abord, le privilège de l'article 27, 7^o, de la loi hypothécaire semble mal se combiner avec le régime d'opposition porté par l'article 3.95 du Code civil¹¹⁸. En effet, selon ce dernier texte, le notaire instrumentant doit préalablement régler tous les créanciers privilégiés avant d'opérer la moindre retenue au profit de la copropriété. Qu'en est-il alors de la créance privilégiée de cette même copropriété ? Doit-elle être réglée avant ou en même temps que le reste des frais et indemnités dus à l'association des copropriétaires ? Les autres créanciers privilégiés sont-ils, de manière générale, préférés à la copropriété à cause de ce texte ? Cette question procède d'un faux problème, ou plus exactement de la mauvaise rédaction de l'article 3.95, comme nous l'avons déjà souligné (*supra*). Puisque nous recommandons de ne pas attacher le moindre effet à la finale de l'alinéa 1^{er} de l'article 3.95 du Code civil, son libellé malheureux n'exercera aucune influence sur l'application correcte des principes généraux du droit des sûretés.

Ensuite, le notaire instrumentant pourra-t-il se contenter de n'avoir comme seul interlocuteur le syndic pour négocier le décompte des sommes dues à la copropriété et l'exercice de son privilège ? Le notaire Laurent BARNICH a en effet fait remarquer que le privilège étant un droit réel, la renonciation à celui-ci est nécessairement un acte de disposition qui relève de la compétence exclusive de l'assemblée générale¹¹⁹. Or, il est peu probable – et peu pratique – qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée et se réunisse en nombre, pour voter à une majorité des 4/5^e (C. civ., art. 3.88, § 1^{er}, 2^o, *litt. e*) à chaque fois que se pose une question de récupération d'arriérés de charges contre un copropriétaire sortant ; il a été également suggéré que le syndic se fasse mandater, de façon spéciale, à chaque assemblée générale annuelle pour le traitement de ces questions¹²⁰. Le notaire Pierre-Yves ERNEUX a suggéré de considérer que cette question relève bien des compétences du syndic, au titre de l'acte conservatoire dans le cadre du contexte plus général de la gestion des affaires de la copropriété (C. civ., art. 3.89, § 5, 2^o)¹²¹.

Nous pensons que, ce faisant, le problème est pris à l'envers. Il n'est pas ici question de faire renoncer l'association des copropriétaires à son privilège, comme on demanderait

¹¹⁸ Voy. P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 44 ; D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, p. 203.

¹¹⁹ L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, p. 172.

¹²⁰ Voy. COMITÉ D'ETUDE ET DE LÉGISLATION, « Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires », Dossier n° 4430, *Travaux du CEL*, Bruxelles, Bruylant, 2021/1, pp. 120, 126 et s.

¹²¹ P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli Juridique*, 2019, liv. 48, p. 44.

un accord de mainlevée au créancier hypothécaire inscrit. Il s'agit plutôt d'une question liée à l'exercice du privilège et à la mesure de cet exercice ; en effet, comme nous l'avons soutenu, le privilège occulte ne peut être exercé qu'en action, à l'occasion de la réalisation de la propriété du lot privatif (*supra*), sachant que son exercice serait tardif s'il était revendiqué plus tard. Il en va exactement ainsi des autres privilèges occultes avec lesquels les auteurs de la loi ont comparé celui de la copropriété, à savoir le privilège pour frais de justice, celui pour l'assureur de choses et celui pour la conservation de la chose ; notons également que ces privilèges ne sont, en pratique, revendiqués que dans le cadre de la procédure d'ordre qui suit une vente purgeante.

Par principe, nous estimons que le syndic, lorsqu'il répond à l'interpellation du notaire – dans le cadre de l'échange d'informations de l'article 3.94 ou, par la suite, à la suite d'un échange particulier pour l'établissement exact des comptes – ne renonce à aucun droit de l'association des copropriétaires ; au contraire, il procède à l'exercice de ces droits, ce qui ressort indéniablement des compétences qui lui sont réservées par la loi (C. civ., art. 3.89, § 5, 2° et 3°). Dans le cadre de cet exercice, il lui appartient d'établir le compte des sommes dues par le copropriétaire sortant mais aussi de négocier avec le notaire instrumentant la récupération de celles-ci dans l'intérêt de la copropriété, ce qui s'apparente bel et bien à une mesure extrajudiciaire de récupération des charges qui ressort, elle aussi, de sa compétence (C. civ., art. 3.86, § 3, al. 6). Par conséquent, le syndic est et reste dans le rôle que la loi lui a confié et il ne doit pas être spécialement mandaté par l'assemblée générale pour ce faire.

Enfin, quelle est la marge de liberté du vendeur dans ce cadre ? Peut-il purement et simplement refuser de payer les sommes réclamées par le syndic, comme l'autorise le régime d'opposition de l'article 3.95 ? Qu'en est-il de la sécurité du tiers acquéreur du lot privatif pour lequel des arriérés de charges restent dus ? Certains ont répondu à cette question par l'usage de la condition suspensive de liberté hypothécaire – visant toutes les charges, privilèges et hypothèques généralement quelconques grevant le bien vendu – qui est classiquement insérée dans les offres et les compromis de vente¹²². Il faut toutefois remonter plus loin, à la source même de cet usage.

La pratique de la vente d'immeuble, si elle a pour habitude de décharger le vendeur de toute responsabilité, connaît pourtant une stipulation usuelle qui au contraire aggrave la responsabilité du vendeur : il s'agit de la clause bien connue « pour quitte et libre ». Cette clause a pour effet d'élargir la garantie d'éviction due par le vendeur en ce sens que celui-ci s'engage à livrer un bien libéré de toute charge, privilège et hypothèque. Dès lors que cette clause est stipulée, le vendeur n'a plus d'autre choix que d'obtenir l'engagement de tous ses créanciers de renoncer à leurs droits inscrits sur le bien et de régler les sommes réclamées par ses créanciers privilégiés, ceux-ci fussent-ils non-inscrits sur le bien (dettes fiscales et sociales, et dettes à l'égard de la copropriété). La condition suspensive dont question ci-avant ne fait que modaliser cette obligation du vendeur, sous la forme d'une pseudo-garantie pour l'acquéreur.

Par conséquent, force est de constater, après deux années d'application du privilège de la copropriété, que celui-ci ne doit pas être exercé dans toute sa technicité mais que son existence, combinée avec l'engagement du vendeur aggravant la garantie d'éviction due par ce dernier, force celui-ci à la conciliation et au règlement volontaire de toutes les

¹²² Voy. D. MICHIELS, « Het voorrecht van de VME », *Not. Fisc. M.*, 2020/7, p. 202 ; COMITÉ D'ETUDE ET DE LÉGISLATION, « Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires », Dossier n° 4430, *Travaux du CEL*, Bruxelles, Bruylant, 2021/1, pp. 126 et s.

sommes réclamées par le syndic. En tous cas, le notaire instrumentant ne lui laisse pas le choix !

Ce constat et cette pratique ont pour effet de vider de toute utilité le mécanisme d'opposition de l'article 3.95, dont le manque d'efficacité avait été dénoncé par les praticiens de la copropriété. Et le terrain ne fait remonter que peu de difficultés ou de contentieux à propos de l'exercice du privilège de la copropriété.

En définitive, nous devons faire l'aveu que si ce privilège a été adopté sans réflexion législative préalable, et en faisant fi des craintes que les experts avaient pointées, il aboutit à un effet pratique favorable pour les copropriétés, qui était d'ailleurs recherché par ses promoteurs : le notaire paie les arriérés sans laisser le choix au copropriétaire sortant, dans la mesure des sommes disponibles. Au-delà du disponible, de toute façon, les options de l'association des copropriétaires auraient été limitées et l'opportunité d'une action judiciaire aurait été faible voire inexistante, ce qui convainc les syndics à ne pas en exiger plus en pratique.

Section 2. Aliénation de parties communes

45. Objet de la question et plan. – Le sujet traité dans la présente section vise tant l'aliénation des parties communes que leur acquisition, hypothèse plus rare mais assujettie aux mêmes principes en droit. Le contrat de vente portant sur des parties communes est régi par le droit commun de la vente¹²³, excepté le consentement au contrat qui procède de l'association des copropriétaires elle-même.

Les parties communes concernées peuvent consister en tous types de parties de l'immeuble commun, bâties ou non bâties. Toutefois, l'exemple type est la vente de la conciergerie, soit une partie commune qui fait préalablement l'objet d'une désaffectation et d'une privatisation en vue de son aliénation.

La matière développée ci-après se situe dans le contexte d'une copropriété d'immeubles bâtis ou de groupes d'immeubles bâtis, constituée sous la forme d'une association des copropriétaires dotée de la personnalité juridique et régie par les articles 3.84 et suivants du Code civil.

En revanche, une copropriété forcée qui serait organisée en dérogation à ces dispositions, conformément à l'exception prévue par l'article 3.84, alinéa 1^{er}, *in fine*, du Code civil, ne sera pas assujettie aux mêmes principes. En ce cas, c'est le principe de l'unanimité et de l'intervention de tous les copropriétaires qui s'imposera, conformément à l'article 3.73 du Code civil.

46. Directives administratives internes de 2018. – L'Administration générale de la documentation patrimoniale du SPF Finances a communiqué, en 2018, les directives suivantes (réf. EH/Div/383), à usage purement interne, pour admettre à la transcription

¹²³ L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 30.

hypothécaire les actes modificatifs des statuts, particulièrement dans le cadre des acquisitions ou des aliénations de parties communes :

Ci-après, suit un ensemble de lignes directrices à appliquer uniformément avec les commentaires correspondants dans le cadre de la publicité hypothécaire en matière d'appartements en copropriété.

A. Acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs – aliénation des parties communes.

Conformément à l'article 577-7, § 1, 2° du Code civil, il est décidé à la majorité des quatre cinquième des voix dans l'assemblée générale des copropriétaires (ci-après, dénommée « AG ») de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs et, conformément au même article point e), de tous actes de disposition de biens immobiliers communs – y compris leur aliénation. De plus, au début de l'AG, la condition de la présence doit être respectée (cfr. art. 577-6, § 5, al. 2 et al. 4 du Code civil). Si c'est le cas, alors le syndic peut intervenir valablement. Il exécute la décision de l'AG et la représente dans l'acte.

S'il en était décidé autrement, les articles du Code civil concernant les appartements en copropriété ne s'appliqueraient pas. Les copropriétaires qui ne sont pas venus à l'AG ou ceux qui ont voté contre pourraient donc s'opposer à l'exécution de l'acte juridique.

Il devra être présenté, avec l'acte, la preuve selon laquelle a été prise valablement par l'AG la décision d'aliénation des parties communes, la décision d'acquisition de bien immobilier destiné à devenir commun ou la décision relative à d'autres actes de disposition concernant les parties communes. Cela peut être fait au moyen d'un PV de l'AG de par lequel il apparait que cette décision a été prise valablement.

Les actes relatifs aux parties communes sont transcrits conformément à l'article 577-13/1 du Code civil sous le nom de l'association des copropriétaires (ci-après, dénommée "ACP"). Il y a toutefois un problème supplémentaire : les modifications concernant les parties communes – augmentation ou diminution de leur surface – ont, malgré le fait que la quotité des propriétaires privés n'est pas modifiée, des conséquences pour le patrimoine des propriétaires privés. Ces parties communes sont, en effet, des accessoires des parties privatives. L'étendue de l'objet de leurs droits est modifiée. C'est pour cela que ces actes sont aussi transcrits au nom des propriétaires privés.

Cela peut être fait en incluant dans l'acte tous les propriétaires des parties privatives, le dernier titre de propriété du propriétaire étant suffisant, sauf si ce n'est pas un titre transcrit (par ex. une succession). Dans ce cas, le(s) titre(s) précédent(s) doit/doivent être mentionné(s) jusqu'au dernier titre transcrit.

Une liste annexée à l'acte avec ces données suffit aussi.

Remarque : la situation est différente si les parties communes sont transmises à une partie privative ou si (une part d') une partie privative est transmise aux parties communes. Dans ce cas, le(s) propriétaire(s) concerné(s) qui a/ont reçu ou qui a/ont cédé les parties privatives doit/doivent apparaître à côté du syndic dans l'acte.

B. Actes juridiques qui peuvent être couplés à l'aliénation des parties communes dans le bien immobilier.

L'octroi de la quittance et dispense d'inscription d'office.

L'octroi de la quittance et de la dispense d'inscription d'office sont des actes de disposition distincts. Si le représentant a le pouvoir de vendre un bien, ce n'est pas encore assez évident qu'il peut accorder la quittance et la dispense d'inscription d'office ; pour cela, il doit également en recevoir le pouvoir.

L'ACP n'est pas le propriétaire du bien aliéné et, par conséquent, le prix ne lui revient pas de droit. L'AG peut prendre une décision au sujet de la destination du prix et, dans le cas où il n'y a pas de paiement direct, au sujet de la dispense d'inscription d'office.

L'AG peut déterminer, avec une majorité de 50% + 1, la destination du prix. Une majorité de 50% + 1 est la règle générale pour la prise de décisions dans l'AG ; seulement lorsque la loi prescrit une majorité qualifiée, on applique alors une majorité plus forte.

En fonction de la décision de l'AG, le prix est attribué aux copropriétaires individuels ou à l'ACP.

Dans le cas où le prix est attribué aux copropriétaires individuels, seule une décision unanime dans l'AG permet d'éviter que chaque copropriétaire apparaisse individuellement dans l'acte authentique pour l'octroi de la quittance et de la dispense d'inscription d'office pour le prix impayé. Dans ce cas, l'ACP octroie la quittance/dispense d'inscription d'office et le syndic peut apparaître dans l'acte en exécution de cette décision.

L'AG peut aussi très bien décider d'attribuer le prix au capital de réserve de l'ACP.

Cette décision peut être prise seulement s'il est satisfait au quorum de présence au début de l'AG et qu'une majorité de 50% + 1 de toutes les personnes présentes au moment du vote en prend la décision.

Ensuite, il doit aussi être décidé, sous les mêmes conditions, de la décharge d'inscription d'office (application de la règle générale pour les décisions compte tenu du fait qu'il n'y a pas de disposition qui requière une majorité qualifiée).

Si l'AG ne décide pas que le prix bénéficie de la réserve de capital ou qu'il bénéficie à certains copropriétaires, celle-ci revient à tous les copropriétaires proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes et une décision unanime doit être prise à propos de la décharge d'inscription d'office pour éviter que chaque copropriétaire ne doive apparaître individuellement dans l'acte.

Délivrance pour quitte et libre de toute charge.

La vente des parties communes a aussi des conséquences pour les inscriptions hypothécaires à charge des propriétaires des parties privatives.

Si le(s) propriétaire(s) a/ont autorisé l'inscription hypothécaire, celle-ci est également prise sur sa (ses) quotité(s) dans les parties communes. Si le bien est délivré « pour quitte et libre »

de toute charge, les mainlevées partielles doivent être autorisées pour les parties cédées, et si ce n'est pas le cas, l'acheteur des parties communes en supportera les conséquences en cas de défaillance du/des propriétaire(s) privé(s).

§ 1. Décision de vendre ou d'acheter et ses suites

47. Décision relative au principe de la vente. – L'association des copropriétaires ne peut pas posséder « d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis » (C. civ., art. 3.86, § 3, al. 1^{er}) ; en particulier, elle n'est pas propriétaire de l'immeuble constituant les parties communes qui demeure la propriété de l'ensemble des copropriétaires, chacun à concurrence de certaines quotes-parts, à titre d'accessoire de leur lot privatif (C. civ., art. 3.79). Ce caractère accessoire renforcé de la chose commune est souligné par le fait que les copropriétaires ne peuvent, à titre individuel, « accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif » (*ibid.*). Comme nous le verrons plus loin (*infra*), ce caractère justifie, d'une part, que la chose commune ne peut être aliénée que par les copropriétaires agissant collégalement, au travers de l'être moral qu'est l'association des copropriétaires, et, d'autre part, que les quotes-parts attachées à un lot privatif sont fonctionnellement liées au sort de l'immeuble commun et des parties communes plutôt qu'à celui du lot privatif.

On peut soutenir que la loi organise, à cet égard, un patrimoine d'affectation¹²⁴ consistant en la chose commune, laquelle est affectée à l'accomplissement de l'objet de l'association des copropriétaires et dont le régime est précisément défini aux articles 3.84 et suivants du Code civil.

C'est donc très logiquement que la loi, depuis la réforme du 30 juin 1994¹²⁵, confie aux organes de la copropriété la compétence exclusive de disposer des parties communes, et ce même si l'association des copropriétaires n'est pas propriétaire de l'immeuble¹²⁶ : l'assemblée générale est compétente pour la décision d'acquérir ou de disposer des biens immobiliers communs (C. civ., art. 3.88, § 1^{er}, 2^o, *litt.* d et e) ; et le syndic est compétent pour l'exécution de cette décision et pour représenter l'association des copropriétaires (C. civ., art. 3.89, § 5, 1^o et 4^o). Ces organes agissent en vertu d'un pouvoir légal propre et non seulement en vertu d'un mandat légal¹²⁷.

L'assemblée doit prendre la décision d'acquérir ou de vendre une partie commune à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Par la même occasion, elle fixe un prix, par

¹²⁴ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 171 et 175.

¹²⁵ Voy. Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. 1990-1991, n° 1756, p. 21.

¹²⁶ Civ. Bruges, 7 mars 2008, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2008/3, p. 75.

¹²⁷ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 172 ; J. CALLEBAUT et Ch. WILLEMOT, « Bloemlezing van enkele knelpunten bij de overdracht en vestiging van zakelijke rechten binnen appartementsmede-eigendom (I) », *R.C.D.I.*, 2017/2, p. 4 ; M. HANOTIAU, « La personnalité juridique et ses limites », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Actes du colloque du Centre de recherches juridiques de l'UCL, 1994, pp. 65-66 ; L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 30.

référence à un prix maximum (pour acheter) ou à un prix minimum (pour vendre) ; la décision relative au prix est prise à la même majorité¹²⁸, quoique certains estiment que, sur ce point, la majorité absolue suffit¹²⁹. Cette assemblée, qui statue sur la question du principe de la vente et de ses conditions (prix, etc.), ne doit pas être tenue devant un notaire¹³⁰ mais, dès lors qu'elle devra être exécutée par un acte authentique, elle ne peut pas se tenir par écrit¹³¹ (comp. C. civ., art. 3.87, § 11).

La Cour de cassation, par un arrêt du 24 septembre 2020 (*R.C.D.I.*, 2020/4, p. 31), a posé à la Cour constitutionnelle la question de la compatibilité de l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, e) du Code civil (alors art. 577-7, § 1^{er}, 2^o e) de l'ancien Code civil) avec l'article 16 de la Constitution « en ce qu'il permet à l'assemblée générale de vendre, à la majorité des quatre cinquièmes des voix et non à l'unanimité, des parties communes de l'immeuble, privant de leur propriété sur ces parties communes, en dehors de toute cause d'utilité publique, les copropriétaires opposés à la vente ». La Cour constitutionnelle a jugé, par un arrêt n° 165/2021 du 18 novembre 2021, que la disposition ne viole pas l'article 16 de la Constitution, lu ou non en combinaison avec l'article 1^{er} du Protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme, au regard des garanties que le législateur a accordées aux copropriétaires minoritaires (paiement d'un prix de vente, possibilité d'une procédure judiciaire de contrôle) et qui participent à un juste équilibre entre les droits de chacun.

La compétence du syndic comprend les pouvoirs, selon le cas, d'encaisser le prix et d'en donner quittance, ou de payer le prix et d'en obtenir quittance, de requérir ou dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de prendre l'inscription d'office (*infra*). Les directives administratives (*supra*) exigent toutefois que l'assemblée – statuant à la majorité absolue – décide de la dispense d'inscription d'office ; ces directives sont critiquables sur ce point au regard de la conception institutionnelle de l'association des copropriétaires.

48. Décision relative à l'affectation des fonds. – Si l'association des copropriétaires décide d'acquérir un nouvel élément commun, le prix d'acquisition est payé à partir du fonds de réserve qui devra être approvisionné pour ce faire (voy. C. civ., art. 3.94, § 2, al. 1^{er}, 3^o).

Si elle décide de vendre un élément commun, le prix de vente à obtenir est *prima facie* destiné à augmenter le fonds de réserve. Cette solution se justifie par identité de motifs avec l'opération inverse et prend appui sur le principe du patrimoine d'affectation que nous avons exprimé précédemment (*supra*) en vertu duquel la chose commune est

¹²⁸ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 174

¹²⁹ J. CALLEBAUT et Ch. WILLEMOT, « Bloemlezing van enkele knelpunten bij de overdracht en vestiging van zakelijke rechten binnen appartementsmede-eigendom (I) », *R.C.D.I.*, 2017/2, p. 6.

¹³⁰ 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, p. 182 ; P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 177 ; L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 33.

¹³¹ C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Malines, Kluwer, 2020, n° 329.

destinée à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires et le produit de sa réalisation doit suivre la même voie¹³².

Toutefois, l'assemblée peut prendre la décision d'attribuer le prix aux copropriétaires eux-mêmes, auquel cas la répartition de celui-ci s'opérera au prorata des quotités de chacun¹³³ ; cette décision est prise à la majorité absolue¹³⁴. Une telle décision provoquera néanmoins de sérieuses difficultés pratiques puisque, selon les directives de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (*supra*), il faudrait que celle-ci soit prise à l'unanimité des copropriétaires ; à défaut, chacun d'eux devra intervenir personnellement à l'acte authentique de vente pour recevoir sa part du prix, en donner quittance et dispenser l'administration de prendre l'inscription d'office. Même si cette position administrative est critiquable au regard de la conception institutionnelle de l'association des copropriétaires, il est préférable de déconseiller d'aller en ce sens sauf si le nombre de copropriétaires est limité et que l'on est certain de la collaboration de chacun.

Ces mêmes directives imposent, en pratique, que l'assemblée statue sur la destination du prix – de préférence, pour le fonds de réserve – et approuve par principe la dispense d'inscription d'office en déléguant le soin au syndic de donner quittance du prix et la dispense d'inscription d'office (*infra*).

49. Décision relative à la modification de la destination de l'immeuble et à celle des quotités. – Si l'élément commun qui va être proposé à la vente est destiné à être privatisé, telle la conciergerie par exemple, l'assemblée devra également statuer sur deux éléments supplémentaire.

D'une part, elle devra prendre la décision de modifier la destination de cette partie de l'immeuble ; cette décision est également prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix (C. civ., art. 3.88, § 1^{er}, 2^o, *litt.* b). Nous conseillons qu'elle soit entérinée en même temps que le principe de la vente, même si le tribunal de Courtrai a jugé que l'assemblée pourrait parfaitement statuer ultérieurement sur ce point¹³⁵, par hypothèse avant l'acte d'aliénation du lot nouvellement créé.

D'autre part, l'assemblée devra statuer sur le recalcul de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative et assigner une telle quote-part au nouveau lot¹³⁶. Par application du principe contenu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil, ce travail sera confié à un professionnel, tel un géomètre le plus souvent, qui sera désigné par l'assemblée à la majorité absolue¹³⁷. Ensuite, l'assemblée fixera les nouvelles quotités à la majorité des quatre cinquièmes (C. civ., art. 3.88, § 3, al. 2).

Pour la fixation des nouvelles quotités, deux méthodes sont appliquées en pratique. Soit le géomètre recalcule l'ensemble des quotes-parts des lots privatifs, en conservant le

¹³² P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 179.

¹³³ L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 31.

¹³⁴ Civ. Bruxelles, 9 mai 2019, *R.C.D.I.*, 2019/3, p. 64.

¹³⁵ Civ. Courtrai, 15 novembre 2011, *R.C.D.I.*, 2012/4, p. 45.

¹³⁶ Civ. Bruxelles, 27 mai 2016, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 57.

¹³⁷ L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 32.

dénominateur précédent (millième, dix millièmes ou cent millièmes, par exemple) ; soit il conserve les quotités préexistantes de chacun des lots et il alloue des quotités supplémentaires au nouveau lot créé, augmentant par voie de conséquence d'autant le dénominateur sur la base duquel les quotes-parts et charges sont réparties (par exemple, la copropriété comptait mille millièmes de quotités et la conciergerie privatisée se voit attribuer trente millièmes ; dorénavant, les quotes-parts seront exprimées en mille trentièmes).

50. Modification de l'acte de base. – À la suite des décisions de l'assemblée générale, il convient d'examiner si l'acte de base doit être adapté. Dans tous les cas, le recours à l'acte notarié s'imposera ici (C. civ., art. 3.85, § 1^{er}, al. 1), auquel sera annexé le procès-verbal de l'assemblée générale qui a statué sur les modifications, signé pour copie conforme par le syndic.

Si l'acquisition ou la vente de parties communes n'entraîne aucune modification à la description des parties communes, l'adaptation de l'acte de base ne sera pas nécessaire ; notons que toute opération touchant au terrain aura nécessairement une conséquence sur la description de celui-ci, fût-ce quant à la superficie ou aux références cadastrales, de sorte qu'il appartiendra au syndic de juger de l'opportunité d'exposer des frais notariés pour la mise à jour de l'acte de base¹³⁸.

Si l'opération consiste en la création d'un nouveau lot, telle la privatisation de la conciergerie, de caves ou de mansardes, alors la modification de l'acte de base avec indication de la nouvelle répartition des quotités s'impose¹³⁹.

Cet acte est signé par le syndic, au nom de l'association des copropriétaires qui comparaît seule ; il s'agit bien ici d'un acte qui concerne l'ordre interne de la personne morale¹⁴⁰.

La modification de l'acte de base ne sera signée, par précaution, que lorsque le délai d'annulation de la décision de l'assemblée générale, soit quatre mois à compter de la tenue de celle-ci, sera écoulé (C. civ., art. 3.92, § 3), afin d'éviter tout risque de nullité de l'acte notarié¹⁴¹.

On conseille également de procéder à cette modification sous la condition suspensive de la formation du contrat d'aliénation, afin d'éviter tout risque de considérer que le lot privatif nouvellement créé soit tombé en indivision dans le patrimoine privé des copropriétaires et qu'il devrait être aliéné individuellement par chacun d'eux¹⁴² ; notons que les directives administratives (*supra*) ne font pas état de ce risque de sorte que celui-ci demeure, à notre avis, purement théorique.

¹³⁸ Comp. 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, p. 182 ; P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 176.

¹³⁹ Civ. Bruxelles, 27 mai 2016, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 57.

¹⁴⁰ Voy. not. P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 87 ; A. VANDEWIELE et E. HAEGEMAN, « Verkoop van een conciergewoning in een appartementsmede-eigendom », *T. Not.*, 2009, p. 665.

¹⁴¹ C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Malines, Kluwer, 2020, n° 345.

¹⁴² P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 177.

51. Transcription de la modification de l'acte de base. – En principe, depuis la modification apportée par la loi du 2 juin 2010, la publicité hypothécaire n'est effectuée qu'au seul nom de l'association des copropriétaires pour tous les actes relatifs aux parties communes (C. civ., art. 3.99)¹⁴³.

Toutefois, les conservateurs des hypothèques ont posé en pratique des difficultés à cet égard en exigeant que la modification de l'acte de base soit transcrite au nom de chacun des copropriétaires, sur base de la considération selon laquelle toute modification de la surface des parties communes touche nécessairement au patrimoine des copropriétaires qui en possèdent les quotes-parts¹⁴⁴. Cette position a été reprise dans les directives de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (*supra*). Nous regrettons cette prise de position qui nie le caractère institutionnel de l'association des copropriétaires et le principe de spécialité de la personne morale¹⁴⁵ ; de plus, cette position a pour effet de vider l'article 3.99 de toute substance dans la plupart des cas où l'acte de base doit être modifié, ce qui est manifestement contraire à l'intention du législateur.

Pour ces raisons, le refus de transcription de la modification au seul nom de l'association des copropriétaires pourrait entraîner la responsabilité de l'administration¹⁴⁶.

En pratique, il faut pourtant bien se soumettre aux dictats de l'administration. Concrètement, le notaire intègre, dans son acte ou en annexe de celui-ci, la liste de tous les copropriétaires, avec mention de leurs lots et référence à leur titre transcrit, ceci selon les modes et les formes habituels des actes immobiliers tels que prescrits aux articles 139 à 141 de la loi hypothécaire.

Précisons enfin que les directives de l'administration vont un pas plus loin encore en exigeant la comparution à l'acte des copropriétaires dont l'étendue ou la destination du lot privatif serait modifiée par l'opération envisagée : soit que ce lot est agrandi avec une partie commune, soit qu'il cède de la surface aux parties communes, soit même que sa destination est seulement modifiée. À nouveau, l'administration nie ici le caractère institutionnel de l'association des copropriétaires et le principe de spécialité de la personne morale, ce qui est regrettable.

§ 2. Acte authentique de vente et ses suites

¹⁴³ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 178 ; R. TIMMERMANS, « Nieuwe ontwikkelingen bij appartementseigendom : enkele aandachtspunten voor de notaris », *T. Not.*, 2012, p. 634.

¹⁴⁴ Voy., avant la loi du 2 juin 2010 : 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, p. 189. Et après celle-ci : J. DECUYPER, « De vernieuwde appartementswet. Welke akten met bretrekking tot de mede-eigendom worden op het hypotheekkantoor uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van de mede-eigenaars ? », *T. Not.*, 2011, p. 513.

¹⁴⁵ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 173.

¹⁴⁶ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 174.

52. Comparution à l'acte authentique de vente. – Dans les actes sous signature privée ou authentique de vente, c'est l'association des copropriétaires, représentée par son syndic, qui comparaît en qualité de partie venderesse¹⁴⁷. Cette position pourrait étonner, puisque l'association des copropriétaires n'est pas propriétaire de l'immeuble, mais elle est conforme au principe de spécialité qui gouverne tout être moral.

C'est en effet bien l'association des copropriétaires qui détient la prérogative légale de procéder à l'aliénation de parties communes, en vertu de l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, *litt. d* et *e* du Code civil déjà commenté ; et c'est bien le syndic qui doit signer l'acte en vertu de sa compétence exclusive de représentation et d'exécution des décisions de l'assemblée générale¹⁴⁸.

Dès lors que le législateur du 30 juin 1994 a conféré la personnalité juridique à l'association des copropriétaires, il a consacré la mission exclusive et légale de celle-ci, opposable à tous en sa qualité d'être moral. La copropriété forcée organisée est alors sortie du pur droit des biens pour entrer dans celui des personnes morales. À ce titre, c'est une conception institutionnelle qui gouverne les actes posés par ou pour l'association des copropriétaires¹⁴⁹, dans le cadre de laquelle le principe de spécialité de l'être moral – les compétences lui dévolues par le législateur sont exclusives et nul autre ne peut les exercer individuellement, certainement pas les membres de la personne morale – et la théorie de l'organe – l'être moral n'agit que par et au travers de ses organes, assemblée générale et syndic en l'occurrence, qui disposent d'une compétence exclusive – sont prépondérants.

La copie conforme du procès-verbal reprenant la décision de l'assemblée générale, signée par le syndic, est annexée à l'acte¹⁵⁰, à titre conservatoire.

53. Quittance du prix et dispense d'inscription d'office. – Nous sommes d'avis que le syndic a, en sa qualité de représentant légal de l'association des copropriétaires, le pouvoir de percevoir le prix, d'en donner quittance et de dispenser l'administration de prendre l'inscription d'office¹⁵¹. Cette compétence, qui est exclusive selon nous, se justifie au regard du caractère institutionnel de la copropriété forcée et du principe de spécialité

¹⁴⁷ P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 93-95 ; 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, p. 183 ; L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 34 ; A. VANDEWIELE et E. HAEGEMAN, « Verkoop van een conciergewoning in een appartementsmede-eigendom », *T. Not.*, 2009, p. 665.

¹⁴⁸ 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. 183-188 ; L. NEMERY DE BELLEVAUX, « La vente de l'ancienne conciergerie ou le parcours du combattant pour les acteurs de cette opération », *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 34.

¹⁴⁹ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 172-173.

¹⁵⁰ *Contra*, A. VANDEWIELE et E. HAEGEMAN, « Verkoop van een conciergewoning in een appartementsmede-eigendom », *T. Not.*, 2009, p. 666.

¹⁵¹ P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 174 ; A. VANDEWIELE et E. HAEGEMAN, « Verkoop van een conciergewoning in een appartementsmede-eigendom », *T. Not.*, 2009, p. 667 ; A. WITTENS, « Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van medeëigenaars in een authentieke akte », *Not. Fisc. M.*, 2005, p. 263. *Contra*, 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, p. 186.

de la personne morale. C'est en vertu des mêmes principes que le prix de vente revient en principe à l'association des copropriétaires (*supra*), raison pour laquelle c'est au représentant de cette dernière qu'il revient d'encaisser les sommes.

Cependant, les directives administratives (*supra*) exigent que la quittance et la dispense d'inscription d'office soient données par les copropriétaires eux-mêmes dès lors qu'elles considèrent que le prix leur revient en leur qualité de propriétaires de la chose commune. Dans la foulée, elles posent toutefois le principe – contradictoire dans leur propre thèse, dirions-nous – que la quittance et la dispense d'inscription d'office peut être donnée par le syndic en sa qualité d'exécuteur des décisions de l'association des copropriétaires à la condition que l'assemblée générale ait statué en ce sens, à l'unanimité si le prix est attribué aux copropriétaires individuels mais seulement à la majorité absolue des voix si le prix est destiné à accroître le fonds de réserve. Cette position « chèvrechoutiste » de l'administration ne laisse pas d'étonner car ou bien le prix est *in se* destiné aux copropriétaires et l'unanimité devrait toujours être exigée pour sa quittance, ou bien le caractère institutionnel de l'association des copropriétaires est reconnu et un vote à la majorité au sein de l'assemblée peut être accepté.

Le praticien devra toutefois se conformer aux dictats de l'administration et il prendra soin de faire insérer une résolution en ce sens à l'assemblée générale : approbation par principe de la dispense d'inscription d'office et délégation au syndic du pouvoir de quittancer le prix et de donner la dispense d'inscription d'office.

54. Transcription de l'acte de vente. – En toute logique, l'acte de vente ne devrait être transcrit qu'au nom de l'association des copropriétaires dès lors que seules des parties communes sont concernées (C. civ., art. 3.99), et ce qu'il s'agisse d'une acquisition ou d'une aliénation.

Cependant, les directives administratives (*supra*) imposent, à tort selon nous, la transcription de l'acte au nom de tous les copropriétaires sur base de l'argument selon lequel l'étendue des parties communes est modifiée et que celles-ci constituent un accessoire des lots privatifs¹⁵². Comme pour la transcription de l'acte de base modificatif (*supra*), le notaire instrumentant intégrera, dans son acte ou en annexe de celui-ci, la liste de tous les copropriétaires, avec mention de leurs lots et référence à leur titre transcrit, ceci selon les modes et les formes habituels des actes immobiliers tels que prescrits aux articles 139 à 141 de la loi hypothécaire.

55. Mainlevées. – La question du dégrèvement des différents lots privatifs est une question épineuse dans tous les dossiers d'aliénation d'une partie commune car on considère généralement que les inscriptions hypothécaires grevant les lots s'attachent également à leurs accessoires, dont les quotes-parts dans les parties communes, et suivent le bien en quelques mains qu'il passe. Cette position rend l'opération impossible

¹⁵² Voy., avant la loi du 2 juin 2010 : 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, p. 190. Et, après celle-ci : J. DECUYPER, « De vernieuwde appartementswet. Welke akten met brekking tot de mede-eigendom worden op het hypotheekkantoor uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van de mede-eigenaars ? », *T. Not.*, p. 512 ; A. SPODEN, « La copropriété et la loi hypothécaire : le conservateur fait le difficile », in *La pratique notariale de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 126.

dans les grandes copropriétés, sauf à l'acquéreur d'accepter le risque que son acquisition ne soit pas opposable aux créanciers hypothécaires inscrits des différents copropriétaires.

Pourtant, nous pensons que les mainlevées et les radiations partielles de ces inscriptions hypothécaires ne sont pas nécessaires pour parfaire l'aliénation tout en assurant la nécessaire sécurité juridique de l'acquéreur¹⁵³. Notre opinion se fonde sur la considération principale que les parties communes constituent un patrimoine d'affectation dédié à l'action de l'association des copropriétaires dont l'objet légal est la conservation et l'administration au sens large de l'immeuble (voy. C. civ., art. 3.86, § 3). Par conséquent, si les quotes-parts des parties communes attachées à chacun des lots privatifs sont des accessoires de ceux-ci, cet accessoire est purement fonctionnel et asservi au fonctionnement de l'association des copropriétaires ; les copropriétaires ne peuvent, individuellement, ni changer la destination de la chose commune ni nuire aux droits des autres copropriétaires (C. civ., art. 3.82) et ils ne peuvent disposer de leurs quotes-parts qu'avec leur lot privatif (C. civ., art. 3.79). Les parties communes n'ont donc pas de statut juridique individuel en dehors de celui de l'association des copropriétaires, et leur sort est partant assujéti aux décisions valablement prises par l'assemblée générale, sous réserve de la fraude aux droits des créanciers individuels des copropriétaires.

Le notaire Pierre-Yves ERNEUX ajoute pour sa part que les parties communes constituent une propriété *contingentée* par une exigence de destination – ou d'affectation, dirions-nous – aux besoins l'association des copropriétaires¹⁵⁴.

En conclusion, les parties communes sont susceptibles d'être modifiées, dans leur destination ou leur étendue, par la seule décision de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. Sauf fraude à leurs droits à cette occasion, les créanciers individuels des différents copropriétaires doivent subir et respecter ces décisions car ils ne peuvent eux-mêmes exercer aucune voie d'exécution directe sur les parties communes. Par conséquent, les sûretés réelles inscrites sur le lot privatif et ses accessoires ne suivent pas la partie commune aliénée à un tiers.

Le notaire Pierre-Yves ERNEUX impose encore, à raison, la condition que le prix soit affecté au fonds de réserve, s'appuyant sur la considération que les fonds obtenus de l'aliénation n'échappent aux droits préférentiels des créanciers hypothécaires ou privilégiés qu'à condition qu'ils conservent leur destination collective, affectée au bénéfice de l'association des copropriétaires¹⁵⁵.

En ce cas, il faut également conclure qu'aucun avis ne doit être adressé aux organismes sociaux ou à l'administration fiscale car ces derniers ne pourraient opérer aucune notification valant saisie-arrêt contre les sommes résultant de la vente dès lors que celles-ci ne reviennent pas aux copropriétaires – mais exclusivement au fonds de réserve qui est la propriété de l'association des copropriétaires – et qu'il n'y a donc aucun fonds à saisir.

Si le praticien devait ne pas être convaincu par nos arguments, nous rappellerons simplement que le dégrèvement de l'objet de la vente n'est légalement pas obligatoire car la garantie d'éviction due par le vendeur n'impose pas à celui-ci de rendre le bien quitte et libre de toute charge, privilège ou hypothèque pour le jour de l'acte ; en effet, le trouble

¹⁵³ Ég. en ce sens, P.-Y. ERNEUX, « Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée. Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle », in *La rédaction de l'acte de vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 179-180.

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ *Ibid.*

n'est alors pas actuel mais seulement éventuel ; tout au plus le vendeur doit-il garantir l'acquéreur et intervenir le jour où un de ses créanciers agirait contre l'immeuble aliéné.