

La copropriété d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis : un tour d'horizon de la réforme

Arianne SALVÉ

Assistante au Département de Droit
Droit des biens et de la preuve (Pr. Pascale LECOQ)
Université de Liège
Avocate au barreau de Liège

◆ TABLE DES MATIÈRES ◆

I.	Introduction	507
II.	Champ d'application	508
III.	L'association des copropriétaires: principe, dénomination, siège social, objet et patrimoine	510
IV.	Statuts	513
V.	Organes	515
	A. De l'assemblée générale	515
	B. Du syndic	519
	C. Du conseil de gérance, rebaptisé par la réforme « conseil de copropriété »	522
VI.	Contentieux	523



I. INTRODUCTION

Selon la terminologie du législateur lui-même, la copropriété est le nom utilisé quand plusieurs personnes sont co-titulaires d'un droit de propriété sur une chose⁽¹⁾. La copropriété forcée vise l'hypothèse où un ou plusieurs biens

⁽¹⁾ Voy. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis*, t. II., Ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, p. 845, n° 847.

immobiliers mis en état de copropriété apparaissent comme étant au service de deux ou plusieurs propriétés immobilières appartenant à deux ou plusieurs personnes distinctes⁽²⁾. L'article 577-2, § 9 du Code civil prévoit à cet égard que « les biens immobiliers qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage. La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable [...] ». On le sait, l'exemple type en la matière est la copropriété par appartements ou plus généralement, depuis la loi du 30 juin 1994⁽³⁾, la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis. Cette loi a, en effet, inséré dans le Code civil une section consacrée à cette forme de copropriété aux articles 577-3 à 577-14. Les règles contenues dans ces dispositions sont impératives⁽⁴⁾. La réforme de 1994 a vécu et suscité nombre de difficultés d'application et controverses, raison pour laquelle le législateur a décidé de remettre le travail sur le métier. Ainsi, le 16 juillet 2009, la Chambre a-t-elle adopté un projet de loi modifiant le Code civil « afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion »⁽⁵⁾. C'est le fruit d'une réflexion menée depuis deux ans sur la base de la proposition 1334, « visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés », déposée à la Chambre le 7 juillet 2008 par Mme Clothilde Nyssens et M. Olivier Hamal⁽⁶⁾. En effet, bien que plusieurs autres propositions de modifications de la matière de la copropriété des immeubles ou groupe d'immeubles bâtis aient été jointes à la proposition 1334, preuve d'une ouverture certaine entre les différents initiateurs d'une réforme, c'est la proposition 1334 qui a été retenue comme texte de base pour les discussions ultérieures.

L'objectif de la présente contribution n'est point d'exposer de façon systématique toute la matière de la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis mais de pointer, brièvement, les grands traits de la réforme en cours.

II. CHAMP D'APPLICATION

L'article 577-3 du Code civil énonce que les règles issues de la loi du 30 juin 1994 (ainsi que l'article 577-2, § 9 du même Code) sont applicables, sauf

⁽²⁾ Tels par exemple, la cour commune et le mur mitoyen.

⁽³⁾ *M.B.*, 26 juillet 1994.

⁽⁴⁾ Voy. J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 891, n° 884 et l'article 577-14 du Code civil.

⁽⁵⁾ Ce projet de loi fut immédiatement transmis au Sénat qui vient de l'évoquer en date du 28 septembre 2009, voy. doc. législatif n° 4-1409/1, Sénat de Belgique, session 2008-2009, www.senate.be.

⁽⁶⁾ Voy. la proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, www.lachambre.be.

dérogation⁽⁷⁾, à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par *lots* comprenant chacun une partie privative bâtie (appartement, garage) et une quote-part de droits dans des biens immobiliers communs (appelés parties communes). La notion de «partie privative bâtie» a rapidement dû être précisée pour inclure outre les parties privatives déjà érigées, celles en construction. Elle a ensuite fait l'objet d'une controverse née d'hypothèses où il apparaît que certaines parcelles ne sont pas bâties du tout et ne le seront probablement jamais, controverse cristallisée autour de la problématique des parcs résidentiels. Sur ce point, certains désirent une application souple et nuancée⁽⁸⁾ de l'exigence du caractère «bâti» notamment dans les parcs résidentiels de week-end, tandis que d'autres s'en tiennent à la lettre de l'article, précisant qu'il ne peut s'agir que de parties privatives bâties, et suggèrent d'appliquer dans des hypothèses de parcs résidentiels le droit commun de la copropriété forcée énoncé aux §§ 9 et 10 de l'article 577-2 du Code civil⁽⁹⁾.

Quant à la réforme, précisons tout d'abord que les articles 2 A), 3 et 4 A) du projet de loi du 16 juillet 2009 suppriment purement et simplement les mots «bâtis» présents à l'article 577-3 et dans le titre de la section II du Code civil. Le texte néerlandophone de la loi vise dorénavant «*de onroerend goed of groep van onroerende goederen*».

Notons ensuite, pour ne plus y revenir ultérieurement, que l'article 18 du projet de loi porte les dispositions transitoires entourant la réforme; il stipule qu'elle sera applicable «à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont inap-

⁽⁷⁾ L'article 577-3, alinéa 1^{er}, *in fine* du Code civil stipule toutefois que le régime de la loi du 30 juin 1994 peut être écarté si la nature des biens le permet et que tous les copropriétaires sont d'accord.

⁽⁸⁾ Voy. not., J.P. Furnes, 20 janvier 2005, *T. App.*, 2005/3, p. 38, n° 403. Dans cette décision, le magistrat cantonal décide que «*een niet-opgerichte privé-gedeelte wordt als gebouwd beschouwd wanneer het vatbaar is voor oprichting*», soit qu'une partie privative qui n'est pas construite doit être considérée comme «bâtie» au sens de l'article 577-3, alinéa 1^{er} du Code civil quand elle est susceptible de l'être. Le juge ajoute que le simple fait que le propriétaire reste libre de ne pas effectuer la construction est irrelevant; il conclut que le propriétaire est en conséquence contributeur des charges communes (la loi du 30 juin 1994 s'applique ainsi à lui alors même que son lot ne comprend qu'une partie privative «susceptible d'être construite» et une quote-part de droits dans les parties communes).

⁽⁹⁾ Voy. *supra*, notre point I; voy. également not., C. MOSTIN, «La copropriété forcée des immeubles bâtis: un terrain fertile en réflexion», in *Le point sur le droit des biens*, Liège, C.U.P., 2000, vol. 42, pp. 16 à 19, spécialement p. 19; C. MOSTIN rappelle que le champ d'application de la loi de 1994 est lié à l'exigence légale que la partie privative des lots soit «bâtie» et ne partage pas l'avis de R. TIMMERMANS du moins lorsque plusieurs parcelles sont seulement délimitées et ne contiennent aucune construction; voy. à cet égard, R. TIMMERMANS, «Weekendverblijfparken onder het toepassingsgebied van de Appartementswet», *T. App.*, 2000/3, p. 18, n° 9; voy. encore, N. VANDEWEERD, «La copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis», in *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police*, 25 janvier 2003, n° 38, pp. 27 et 28.

plicables et réputées remplacées par les dispositions légales correspondantes. Toutefois, le Roi détermine les dispositions qui ne sont applicables aux copropriétés existantes qu'à dater de la coordination de leurs statuts à la législation en vigueur, coordination qui doit intervenir dans les cinq ans de la date déterminée à l'alinéa 1^{er}. En cas d'omission ou de retard dans la coordination des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle »⁽¹⁰⁾.

III. L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES : PRINCIPE, DÉNOMINATION, SIÈGE SOCIAL, OBJET ET PATRIMOINE

L'un des objectifs principaux de la loi du 30 juin 1994 était, on le sait, de doter l'association des copropriétaires de la personnalité juridique aux conditions prévues à l'article 577-5 du Code civil, à savoir la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et la transcription à la Conservation des hypothèques des statuts de l'association⁽¹¹⁾.

Fondamentalement, quant à cette personne morale qu'est l'association des copropriétaires, le projet de réforme prévoit que pourraient être constituées des associations secondaires de copropriétaires dotées aussi de la personnalité juridique.

D'une part, l'article 2 B) du projet de loi du 16 juillet 2009 stipule que « l'acte de base peut prévoir la création de sous-indivisions pour des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont affectés à l'usage que de deux ou plusieurs, mais pas tous les lots privatifs ». Cette disposition prévoit encore qu'une telle indivision sera régie par l'article 577-2, §§ 9 et 10, à savoir le régime de la copropriété forcée « en général ». D'autre part, l'article 5 du projet de réforme insère un nouvel article 577-4/1 dans le Code civil afin de préciser que si l'acte de base stipule ainsi la mise en place d'une sous-indivision, les statuts peuvent prévoir la création d'une association secondaire des copropriétaires concernés et en déterminer les règles de fonctionnement ; cette association secondaire est dotée de la personnalité juridique, « aux mêmes conditions que l'association principale des copropriétaires ». Il est encore ajouté que le régime « de la copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeubles » issu des articles 577-3 et suivants du Code civil sera applicable à la sous-indivision éventuellement mise

⁽¹⁰⁾ Pour une analyse détaillée de cette disposition en projet, voy. P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter les associations secondaires », in *La copropriété*, sous la direction de P. LECOCQ, CUP, vol. 113, n° 5, Anthemis, 2009.

⁽¹¹⁾ Voy. J. HANSENNE, *op. cit.*, t. II., p. 899, n° 892 ; Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENNEER, *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, collection de la Faculté de droit de l'Université libre de Bruxelles, 1996, p. 14 ; N. VANDEWEERD, « La copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis », *op. cit.*, p. 29.

en place, tout en rappelant que seule l'association principale des copropriétaires reste « exclusivement » compétente « pour les décisions qui ont une incidence sur des intérêts qui dépassent ceux de l'association secondaire concernée ».

Ces articles en projet viennent s'inscrire dans le cadre d'une controverse qui a fait couler beaucoup d'encre. Elle peut être synthétisée comme suit : la création d'une « sous-indivision », entendons des parties communes spéciales, est-elle compatible avec la loi du 30 juin 1994 ? La question peut se poser tant à propos d'un groupe réunissant plusieurs immeubles que relativement à un bâtiment unique dont certaines parties n'intéressent qu'une série de copropriétaires de l'immeuble. Quant à l'octroi de la personnalité juridique dans un groupe d'immeubles, la Cour de cassation a opté pour l'unicité de la personnalité juridique, conformément aux termes de la loi⁽¹²⁾. Quant à la possible existence de parties communes spéciales, on notera que la doctrine y est majoritairement opposée, auteurs et juges proposant alors des solutions diverses et multiples dans la perspective, le plus souvent, d'offrir une certaine autonomie de gestion⁽¹³⁾. La situation reste confuse, entamant la sécurité juridique, et n'a donc pas manqué d'attirer l'attention des auteurs de la réforme⁽¹⁴⁾.

Revenons à présent à notre association (principale) des copropriétaires ; aux termes de l'article 577-5, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil, l'association porte le nom d'« association des copropriétaires » suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Elle a son siège dans l'im-

⁽¹²⁾ Cass., 3 juin 2004, *NjW.*, 2004, p. 953 ; *T. App.*, 2004, p. 18 ; *T. not.*, 2005, p. 188 ; *J.T.*, 2005, n° 6188, p. 482 ; *R.W.*, 2005, p. 143 ; *Pas.*, 2004, I, p. 955 ; *R.A.B.G.*, 2006, p. 721, note de Ch. VAN HEUVERSWYN, « Unité de la copropriété dans les groupes d'immeubles ».

⁽¹³⁾ Les dispositions en projet suffiront-elles ? Nous en doutons, voy. P. LECOCQ et A. SALVÉ, « Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle à présenter les associations secondaires », *op. cit.*, n° 6 à 11. Voy. également sur la question des sous-indivisions et des parties communes spéciales, H. CASMAN, « Les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupe d'immeubles bâtis*, sous la direction de J. HANSENNE, actes du colloque de 22 septembre 1994, Bruxelles, La Charte-J.J.P., 1995, p. 55 ; H. CASMAN et C. VAN VLIET, « Bijzondere inverteeldheden », *Not. Fisc. M.*, 1996/1, p. 2 ; L.-Ph. MARCELLIS, *Manuel pratique du droit de la copropriété*, Ced-Samsom, 1995, p. 36 ; P. VAN DEN EYNDE, P. DEGROOF, L. ROUSSEAU et R. VAN ROY, *La pratique de la copropriété*, Bruxelles, ULB-Bruylant, 1996, p. 148 ; C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, n° 6272, pp. 472 à 474 ; C. MOSTIN, « Et si l'ouvrage était remis sur le métier ?, invitation destinée au législateur », *T. App.*, 2006/1, pp. 14 et 15 ; N. VERHEYDEN-JEANMART et C. MOSTIN, « La loi autorise-t-elle la création de sous-indivisions et le fonctionnement d'assemblées générales particulières ? », *Rev. not. belge*, 1997, pp. 460 et s. ; A. DELIEGE, « Le problème des communautés particulières », in *La copropriété des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, colloque organisé le 16 mars 2001 par le C.R.J. sous la direction de N. VERHEYDEN-JEANMART, U.C.L., pp. 152 à 161 ; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI et L.-Ph. MARCELLIS, « L'assemblée générale – Questions pratiques », in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 1996, p. 621, n° 99 ; P. LECOCQ, in Conseil francophone de la Fédération du Notariat Belge, Formation en vue du concours, droit des biens/2 n° 8.

⁽¹⁴⁾ Voy. les développements du projet de réforme, 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/001, pp. 8 et 9 (disponible sur www.lachambre.be).

meuble. Toutefois, s'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association. Cela ne va pas toujours sans créer des difficultés pratiques comme le démontrent, entre autres, le rapport réalisé le 13 juillet 2009 par la Commission justice⁽¹⁵⁾ et la justification de l'amendement n° 9 déposé dans le cadre des travaux préparatoires du projet de réforme⁽¹⁶⁾. Partant, l'article 6 A) du projet de loi du 16 juillet 2009 prévoit que l'association élise domicile au domicile ou au siège social du syndic.

L'objet de l'association est visé à l'article 577-5, § 3 du Code civil. Il consiste «exclusivement dans la conservation et l'administration» de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Il ne faut pas en déduire que l'association ne peut faire, via l'assemblée générale, que des actes d'administration, au sens technique du terme⁽¹⁷⁾ : elle peut parfaitement vendre une partie commune ou acquérir un bien destiné à devenir commun, si la majorité prévue à cet effet est réunie (art. 577-7, 1°, d) et e) C. civ.). Certes, ce pouvoir de disposition ne concerne que les parties communes ; il n'en reste pas moins que l'article 577-5, § 3, est correctement libellé, dès lors que bon nombre de décisions de l'assemblée générale influent directement ou indirectement sur la vie de l'immeuble, en ce compris ses parties privatives. Il demeure que cette définition de l'objet social libellée de façon restrictive est régulièrement utilisée comme argument afin de limiter les hypothèses où l'association a qualité pour agir en justice⁽¹⁸⁾.

Enfin, quant au patrimoine de l'association, on soulignera que l'article 577-5, § 3 du Code civil énonce que l'association ne peut avoir qu'un patrimoine composé des *meubles* nécessaires à l'accomplissement de son objet, notamment du fonds de roulement et du fonds de réserve définis à l'article 577-11, § 2 du Code civil⁽¹⁹⁾. Le projet de loi du 16 juillet 2009 prévoit à cet égard que les fonds de l'association administrés par le syndic devront être placés dans leur totalité sur divers comptes, «dont obligatoirement un compte

⁽¹⁵⁾ Voy. le rapport fait au nom de la Commission de la justice par R. LANDUYT et V. DÉOM, 13 juillet 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/011, pp. 12 et 13 (disponible sur www.lachambre.be).

⁽¹⁶⁾ À savoir : «Le syndic est le représentant légal de l'association des copropriétaires. Il est dès lors logique que la correspondance ou les actes qui la concernent arrivent au domicile ou au siège social du syndic. Ainsi, la correspondance se perd moins facilement et il n'y a aucun problème pour réceptionner une lettre recommandée au nom de l'association des copropriétaires»; voy. la série d'amendements déposés le 13 mars 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004, p. 6.

⁽¹⁷⁾ Voy. J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 901, n° 894.

⁽¹⁸⁾ Contrairement au vœu principal du législateur de 1994; voy. *infra* notre point relatif au contentieux.

⁽¹⁹⁾ 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». Quant au fonds de réserve, il est constitué par «la somme des apports périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation et le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture».

distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve», ces comptes étant par ailleurs ouverts au nom de l'association⁽²⁰⁾.

IV. STATUTS

Nous l'avons dit ci-dessus, les statuts, à savoir l'acte de base et le règlement de copropriété, sont indispensables à la naissance même de la personnalité juridique de l'association; le législateur de 1994 a réglementé impérativement leur contenu et imposé qu'ils soient rédigés en la forme authentique et soumis à la transcription. Notons d'abord, sur ce dernier point, que le projet de loi du 16 juillet 2009 insère un nouveau paragraphe à l'alinéa 1^{er} de l'article 577-4 du Code civil, en prévoyant que «les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires»⁽²¹⁾, espérant ainsi régler les difficultés soulevées quant à la détermination exacte des personnes au nom desquelles la publicité doit être réalisée.

Quant au contenu de l'acte de base, nous pointerons dans la réforme, outre l'existence des sous-indivisions éventuelles⁽²²⁾, de nouvelles prescriptions relatives à la fixation des quotes-parts de droits dans les parties communes. La réforme ajoute, en effet, sur ce point que les quotes-parts seront fixées en tenant compte de la valeur respective des parties privatives «calculée en fonction de la superficie nette au sol, de la consistance objective et de la situation» de ladite partie, suivant rapport motivé d'un expert architecte ou d'un expert juridique, ce rapport étant en outre repris dans l'acte de base⁽²³⁾.

Le projet de réforme entend également modifier sommairement le contenu du règlement de copropriété tel que décrit à l'article 577-4, alinéa 3 du Code civil. On rappellera d'abord que la loi de 1994 a expressément consacré la possibilité de définir les quotes-parts de charges non seulement en fonction de la valeur de la partie privative mais également de l'utilité de telle ou telle partie commune pour les copropriétaires, voire d'une combinaison des deux

(20) Voy. l'article 10, I) du projet de loi modifiant l'article 557-8, § 4, 5° du Code civil.

(21) Voy. l'article 4, B) du projet de loi du 16 juillet 2009. Pour une analyse de cette disposition, voy. P. LECOCQ et A. SALVÉ, «Un objectif principal, la transparence; une application particulière, la transmission d'un lot», in *La copropriété*, sous la direction de P. LECOCQ, CUP, vol. 113, n° 3, Anthemis, 2009.

(22) Voy. *supra*, notre point III.

(23) Voy. l'article 4, C) du projet de loi modifiant le § 1^{er}, alinéa 2 de l'article 577-4 du Code civil.

critères⁽²⁴⁾. Le projet de réforme conserve cette alternative dans le choix des critères en ajoutant simplement qu'ils doivent désormais être dûment « motivés » dans le règlement de copropriété⁽²⁵⁾.

Pointons également, à titre anecdotique, que le futur article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o du Code civil continuera à mentionner que le règlement de copropriété doit prévoir le mode de convocation à l'assemblée générale, alors que l'article 10, E) du projet de loi du 16 juillet 2009 complète le § 4, 1^o de l'article 577-8 du Code civil et stipule que la « [...] convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication ». Le cumul futur de ces deux dispositions pourrait poser problème. Qu'à cela ne tienne : grâce au droit transitoire accompagnant la réforme et évoqué ci-dessus⁽²⁶⁾, la coexistence de deux modes de convocation sera solutionnée en faveur du mode légalement fixé.

Enfin, si la loi actuelle prévoit que le règlement de copropriété doit contenir le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat (4^o), le projet de loi du 16 juillet 2009⁽²⁷⁾ ajoute sur ce point que le règlement de copropriété doit encore contenir les modalités de renouvellement du mandat du syndic, de son renon éventuel ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission⁽²⁸⁾.

(24) Notons relativement à cette dernière problématique, l'intéressante position développée par le juge de paix de Jette (7 novembre 2005, *T. App.*, 2006/3, p. 22) alors que les faits suivants lui étaient soumis : lors du changement de l'ascenseur de l'immeuble soumis à la loi du 30 juin 1994, des copropriétaires qui n'utilisent pas l'ascenseur introduisent une action en rectification de la répartition des charges en vue d'être dispensés de participer au coût de remplacement de l'ascenseur. Le juge de paix décide, à bon droit selon nous, que l'action des copropriétaires mécontents basée sur l'article 577-9, § 6 du Code civil est infondée, dans la mesure où cette disposition prévoit comme condition pour la « rectification » du mode de répartition des charges que des « modifications » soient apportées à l'immeuble, *quod non* en l'espèce, le remplacement de l'ascenseur existant ne constituant pas une « modification » de l'immeuble. Le juge de paix ajoute en outre de manière pertinente que « de fait ce qui gêne fondamentalement les demandresses c'est qu'elles doivent participer aux frais de l'immeuble sur base d'un critère de valeur respective des appartements et non sur base d'un critère d'utilité pour chacun des appartements des services de la copropriété. Cependant, il s'agit là d'un choix délibéré qui a été fait au moment de la rédaction de l'acte de base qu'il n'appartient pas au magistrat de remettre en question ».

(25) Voy. l'article 4, D) du projet de loi du 16 juillet 2009 modifiant le § 1^{er}, alinéa 3, 2^o de l'article 577-4 du Code civil.

(26) Voy. *supra*, notre point II, *in fine*.

(27) Voy. l'article 4 E) du projet de loi.

(28) Voy. *infra*, notre point V.B., p. 520.

V. ORGANES

«Organes», telle est effectivement la qualification désormais consacrée par le projet de réforme pour viser tant l'assemblée générale, que le syndic ou encore le nouvellement nommé «conseil de copropriété».

A. De l'assemblée générale

Quant à la composition de l'assemblée générale, l'article 577-6, § 1^{er} du Code civil énonce que chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Le § 4 de cette disposition ajoute que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes⁽²⁹⁾. La loi prescrit encore que s'il y a démembrement de la propriété d'un lot ou indivision ordinaire d'un lot, le droit de participer à l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit⁽³⁰⁾. Le projet de loi du 16 juillet 2009 apporte quelques nouveautés sur ce dernier point. Il précise d'abord que les intéressés informent le syndic par écrit de qui sera leur mandataire⁽³¹⁾; ensuite que si l'un des intéressés co-titulaires du droit de participer à l'assemblée se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres en désignent valablement un⁽³²⁾. Il édicte enfin une intéressante présomption en ces termes : «si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation»⁽³³⁾.

Quant à la convocation, la loi actuelle prévoit que c'est au syndic qu'il appartient de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, ou à tout moment quand l'urgence le requiert⁽³⁴⁾, l'article 577-9, § 3 du Code civil stipulant par ailleurs que tout copropriétaire peut demander au juge de convoquer l'assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire. Le projet de réforme impose, encore, la mention, dans le règlement de copropriété, d'une «date statutaire» à laquelle devra se tenir l'assemblée générale annuelle⁽³⁵⁾. Concernant la possibilité de convocation d'une

⁽²⁹⁾ Voy. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, «L'assemblée générale des copropriétaires», in *La copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994, op. cit.*, pp. 253 à 259, spécialement p. 256; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 905, n° 897.

⁽³⁰⁾ Voy. l'article 577-6, § 5 du Code civil. Le professeur J. HANSENNE ajoute sur ce point que «la suspension ne doit pas être décidée par l'assemblée générale; elle doit tout au plus être constatée, jusqu'à ce qu'un mandataire unique ait été désigné par les intéressés»; voy. J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 906, n° 897.

⁽³¹⁾ Voy. l'article 8, A), alinéa 3, *in fine* du projet de loi complétant le § 1^{er}, alinéa 2 de l'article 577-6 du Code civil.

⁽³²⁾ Voy. l'article 8, A), alinéa 3 du projet de loi du 16 juillet 2009.

⁽³³⁾ Voy. l'article 8, A), alinéa 4 du projet de loi.

⁽³⁴⁾ Voy. J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 906, n° 898; N. VANDEWEERD, «La copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis», *op. cit.*, p. 44.

⁽³⁵⁾ Voy. l'article 8, A), alinéa 1^{er}, du projet de loi du 16 juillet 2009.

assemblée générale par le ou les copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts de droits dans les parties communes, ainsi qu'énoncé à l'article 577-6, § 2 du Code civil, le projet de réforme⁽³⁶⁾ entend clarifier les choses⁽³⁷⁾, en précisant que le ou les copropriétaire(s) disposant d'au moins un cinquième des quotes-parts de droits dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale en s'adressant d'abord au syndic, organe naturellement compétent pour ce faire. Ce n'est que si celui-ci est défaillant, qu'ils pourront convoquer eux-mêmes. En toutes hypothèses, il conviendra de respecter désormais la forme⁽³⁸⁾ de la convocation imposée par la loi en notant que le recours à l'envoi recommandé peut être écarté si les destinataires ont « accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication ». Soulignons encore que la réforme ajoute que le syndic inscrit à l'ordre du jour les « points » (au sens du projet d'article 577-6, § 1^{er}/1) qui lui ont été notifiés par les copropriétaires et le conseil de copropriété⁽³⁹⁾, de même qu'il est précisé que la convocation devra rappeler les modalités de la consultation (entre la convocation et l'assemblée) de tous les documents relatifs à l'un des points de l'ordre du jour⁽⁴⁰⁾. Enfin, en vue de garantir un maximum de transparence et un haut taux de participation, le législateur décide que « sauf urgence », la convocation à l'assemblée générale devra être notifiée au moins quinze jours avant la date de ladite assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'exige le respect d'un délai plus long (et donc plus protecteur des copropriétaires)⁽⁴¹⁾.

L'assemblée générale a des pouvoirs lui impérativement attribués par la loi et le projet de réforme ne modifie guère la liste de ceux-ci sauf à noter qu'elle doit désormais décider, à la majorité des trois quarts des voix⁽⁴²⁾, de la réception provisoire et définitive, de travaux ainsi que du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire⁽⁴³⁾. En revanche, la réforme entend éclaircir, voire modifier, les modalités de la prise

⁽³⁶⁾ Voy. l'article 8 C) du projet de loi.

⁽³⁷⁾ Une double controverse faisait en effet rage ; elle portait, d'une part, sur la question si plusieurs copropriétaires qui disposent d'au moins un cinquième des quotes-parts de droits dans les parties communes peuvent néanmoins introduire une action tendant à la convocation judiciaire d'une assemblée générale et, à l'inverse, sur la question si ces copropriétaires peuvent directement convoquer une assemblée générale, sans s'adresser préalablement au syndic (voy. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété depuis l'application de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 233).

⁽³⁸⁾ Article 577-8, § 4, 1^o : « La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui comporte chacun des points soumis à la délibération de l'assemblée. Cette convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste [...] »

⁽³⁹⁾ Nouvelle dénomination donnée au conseil de gérance dont les missions sont revues par la réforme ; voy. *infra*.

⁽⁴⁰⁾ Sur les modalités de consultation de ces documents, voy. *infra*.

⁽⁴¹⁾ Voy. l'article 10, F), alinéa 3, insérant un 1^o-3) au § 4 de l'article 577-8 du Code civil.

⁽⁴²⁾ Voy. l'article 9, A) et C) du projet de loi du 16 juillet 2009 insérant de nouvelles dispositions à l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, b) et d) du Code civil.

⁽⁴³⁾ Hormis dans certains cas visés à l'article 577-8, § 4, 4^o du Code civil.

de décision, qu'il s'agisse du *quorum* de présence, des exigences de majorité ou d'unanimité ou encore du calcul des majorités. Voyons cela.

En principe, les décisions de l'assemblée générale intéressent tous les copropriétaires, raison pour laquelle l'article 577-6, § 3 du Code civil fixe⁽⁴⁴⁾ un *quorum* de présence exigeant que soient présents ou représentés la moitié des copropriétaires, possédant au moins la moitié des quotes-parts de droits dans les parties communes⁽⁴⁵⁾; une nouvelle assemblée peut être de nouveau réunie après un délai de quinze jours, avec un pouvoir de délibérer valablement, quels que soient le nombre des présents ou représentés et leurs quotes-parts de droits (art. 577-6, § 3 C. civ.). Concernant le *quorum* à atteindre, le projet de réforme apporte deux avancées majeures. D'une part, il précise que c'est « au début de l'assemblée générale » que le *quorum* doit être atteint, mettant ainsi fin à la controverse à propos de l'évolution du *quorum* en cours d'assemblée⁽⁴⁶⁾. D'autre part, l'article 8 D), du projet de loi du 16 juillet 2009 complète l'article 577-6, § 3 du Code civil, en y insérant un nouvel alinéa 2 qui prévoit que l'assemblée générale délibérera valablement, nonobstant le fait que la moitié des copropriétaires ne seraient pas présents ou représentés, si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des trois quarts des quotes-parts de droits dans les parties communes.

On le sait, la loi énonce expressément des hypothèses de majorités qualifiées et d'unanimité (art. 577-7, § 1^{er}, 577-7, § 3 et 577-12, § 3 C. civ.). La réforme apporte une précision majeure en cette matière⁽⁴⁷⁾ en ajoutant que « lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes d'acquisition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition » des quotes-parts de droits, dans le cas où cette modification est nécessaire. Cette dérogation (si elle est finalement adoptée) permettra ainsi de contourner, dans certains cas, l'exigence de l'unanimité pourtant requise par l'article 577-7, § 3 du Code civil pour la modification de la répartition des quotes-parts de droits.

On peut encore noter que, depuis la loi du 30 juin 1994, le processus législatif a toujours eu à cœur de limiter les pouvoirs de certains copropriétaires puissants en raison de leurs propres quotes-parts de droits ou devenus puissants à la suite de procurations multiples. Ainsi, l'article 577-6, § 5, alinéa 2 du Code civil prévoit-il que « nul ne peut prendre part au vote, même comme manda-

(44) Sauf règles plus sévères.

(45) Voy. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », *op. cit.*, pp. 253 à 259, spécialement p. 270; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 907, n° 899.

(46) Voy. l'article 8, D), alinéa 1^{er}, du projet de loi du 16 juillet 2009.

(47) Voy. l'article 9, D) du projet de loi insérant un alinéa au § 3 de l'article 577-7 du Code civil.

taire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés⁽⁴⁸⁾.

Le projet de réforme cadennaise encore le système de procurations à l'assemblée générale, en énonçant, d'une part, que la procuration faite par un copropriétaire doit désigner nommément le mandataire, qu'elle peut être générale ou spéciale tout en ne pouvant viser qu'une assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une procuration notariée⁽⁴⁹⁾ et en prévoyant, d'autre part, qu'il est prohibé d'accepter plus de trois procurations de vote, sauf si le total des voix dont dispose le copropriétaire mandataire⁽⁵⁰⁾ « n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété »⁽⁵¹⁾.

Enfin, quant au sort à réserver aux abstentions, lequel suscite des interrogations à l'incidence pratique évidente⁽⁵²⁾, l'article 8 H) du projet de loi du 16 juillet 2009 complétant le § 6 de l'article 577-6 du Code civil tranche définitivement la question en stipulant que « les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »⁽⁵³⁾.

⁽⁴⁸⁾ Voy. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », *op. cit.*, pp. 253 à 259, spécialement p. 269 ; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 909, n° 901.

⁽⁴⁹⁾ Voy. l'article 8, E) du projet de loi du 16 juillet 2009 modifiant l'alinéa 1^{er} du § 5 de l'article 577-6 du Code civil.

⁽⁵⁰⁾ Concrètement, les siennes et celles des copropriétaires qui lui ont donné procuration.

⁽⁵¹⁾ Voy. l'article 8, F) du projet de loi du 16 juillet 2009 modifiant l'alinéa 2 du 5^e paragraphe de l'article 577-6 du Code civil.

⁽⁵²⁾ Voy. Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, « L'assemblée générale des copropriétaires », *op. cit.*, pp. 253 à 259, spécialement p. 268 ; E. RIQUIER, « L'assemblée générale des copropriétaires », in *La copropriété par appartements*, P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL (éd.), Bruxelles, La Charte, 2008, pp. 69 à 73.

⁽⁵³⁾ Voy. la première version de la réforme, 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, et l'amendement n° 20 relatif à cette question, 13 mars 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2008-2009, n° 1334/004. Concrètement, dans le cadre du système mis en place par le projet, les abstentions sont prises en compte dans le *quorum* (calculé une seule fois en début de séance, sur la base du projet d'article 577-6, § 3, alinéa 1^{er}) ; toutefois, elles ne sont plus comptabilisées dans le calcul des majorités. En prévoyant que « les abstentions ne pourront être considérées comme des votes émis pour le calcul de la majorité requise », le législateur entend préciser que les abstentions ne seront pas comptabilisées parmi les voix exprimées. Il conviendra donc de distinguer les votes positifs des votes négatifs, la majorité étant calculée sur la base de ces deux seules données, les abstentions n'entrant plus en considération au stade du calcul de la majorité à atteindre ; voy. encore sur ce point I. DURANT, « La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 », in *La copropriété*, sous la direction de P. LECOCQ, CUP, vol. 113, n° 14, Anthemis, 2009.

B. Du syndic

Le syndic désormais légalement qualifié d'«organe»⁽⁵⁴⁾ est un, professionnel ou non⁽⁵⁵⁾. Toutefois, si le syndic exerce son activité à titre professionnel, il sera soumis à l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier et créant l'Institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.), de même qu'à la déontologie des agents immobiliers⁽⁵⁶⁾. Notons enfin que le projet de réforme prévoit l'obligation pour tous les syndics d'assurer leur responsabilité civile professionnelle, étant entendu qu'en cas de mandat gratuit, l'assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires⁽⁵⁷⁾.

Normalement désigné par l'assemblée générale⁽⁵⁸⁾, le syndic ne devrait plus exercer son mandat que pour une durée maximale de trois ans renouvelable si le projet de loi adopté le 16 juillet 2009 est publié au *Moniteur belge* en l'état⁽⁵⁹⁾.

Soulignons également que le projet de loi apporte une importante précision concernant le contrat du syndic: l'article 10 A) insère, en effet, un nouvel alinéa sous l'alinéa 1^{er} de l'article 577-8, § 1^{er}, lequel stipule que «les disposi-

⁽⁵⁴⁾ Voy. sur la controverse ayant existé à ce sujet: P. LECOCQ, «Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs», in *La copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, op. cit., pp. 281 à 291, spécialement p. 283; S. DUFRENE, «Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994», in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 1996, p. 19; R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom. Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 1997, Dossier n° 7, p. 170; O. JAUNIAUX, «Le syndic et le conseil de gérance», in *La copropriété par appartements*, P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL (éd.), Bruxelles, La Charte, 2008, p. 153.; mais aussi M. KADANER et M. PLESSERS, «La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété», *J.T.*, 1995, pp. 393 et s., n° 59 in fine et «Le syndic de copropriété – questions controversées», in *La pratique de la copropriété*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 1996, pp. 168 à 173; Cass., 5 octobre 2000, *Rev. not. belge*, 2000, p. 665; *J.L.M.B.*, 2001, p. 628, obs. J. HANSENNE; *Cah. dr. imm.*, 2000/6, p. 9, note M. PLESSERS; *Larcier Cass.*, 2000, p. 340.

⁽⁵⁵⁾ Voy. sur cette question, P. LECOCQ, «Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs», op. cit., pp. 296 à 300.

⁽⁵⁶⁾ Un nouvel arrêté royal du 27 septembre 2006 édicte en outre le code de déontologie applicable à tous les agents immobiliers, y compris ceux exerçant la fonction de syndic professionnel.

⁽⁵⁷⁾ Voy. le projet d'article 577-8, § 4, 10^e du Code civil.

⁽⁵⁸⁾ C'est l'assemblée générale qui est légalement et exclusivement compétente pour nommer le syndic dit «ordinaire» originaire mais également les syndics subséquents. Si aucun accord n'intervient lors de la première assemblée générale sur le choix de la personne du syndic, il est nommé par décision du juge à la requête de tout copropriétaire. Le législateur a pareillement prévu la nomination du syndic provisoire, par le juge, à la requête de tout copropriétaire, en cas d'empêchement ou de carence du syndic (voy. l'article 577-8, § 7 du Code civil; voy. en cette matière, P. LECOCQ, «Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs», op. cit., pp. 296 à 300; O. JAUNIAUX, «Le syndic et le conseil de gérance», op. cit., pp. 162 à 166).

⁽⁵⁹⁾ Voy. l'article 10, B) du projet de réforme modifiant l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 3 du Code civil. Notons encore qu'actuellement, le mandat de syndic est d'une durée maximale de cinq ans renouvelable.

tions régissant les relations entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit»⁽⁶⁰⁾.

Dans le projet de réforme, le syndic se voit attribuer de nouveaux pouvoirs ainsi que de nouvelles obligations. À la liste actuellement prévue au § 4 de l'article 577-8 du Code civil s'ajoute, outre les précisions déjà évoquées concernant son devoir de convocation de l'assemblée générale⁽⁶¹⁾, l'obligation de rédiger le procès-verbal de l'assemblée dans un délai légalement fixé⁽⁶²⁾. Cette nouvelle obligation a une incidence fondamentale au niveau du contentieux de la copropriété, puisqu'elle détermine le nouveau point de départ du délai de trois mois dont disposent les copropriétaires pour introduire une action en nullité contre une décision de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-9, § 2 du Code civil⁽⁶³⁾ ⁽⁶⁴⁾. On ajoutera d'ailleurs que l'article 10 H) du projet de réforme⁽⁶⁵⁾ oblige le syndic à « mentionner les majorités obtenues ainsi que le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus » ; rappelons que cette mention a toute son importance dans la mesure où seuls les copropriétaires défaillants, ceux qui se sont opposés à la décision voire ceux qui se sont abstenus dans le cadre de la délibération⁽⁶⁶⁾ ont la possibilité d'en postuler ultérieurement l'annulation en justice⁽⁶⁷⁾. Mentionnons encore comme nouveautés légales, l'obligation pour le syndic de tenir les comptes de la copropriété de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum

⁽⁶⁰⁾ Voy. l'article 10, A) du projet de loi du 16 juillet 2009.

⁽⁶¹⁾ Voy. *supra*, p. 515.

⁽⁶²⁾ Concrètement, dans les trente jours de la tenue de ladite assemblée. Voy. l'article 10, G) du projet de loi modifiant l'article 577-8, § 4, 2° du Code civil.

⁽⁶³⁾ Voy. *infra*, notre point VI ; voy. également, C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », in *La copropriété*, sous la direction de P. LECOQ, CUP, vol. 113, n° 33 à 35, Anthemis, 2009.

⁽⁶⁴⁾ Notons encore que l'article 10, H) du projet de loi prévoit en outre que « le projet de procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est signé, après lecture, à la fin de chaque séance, par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires toujours présents à ce moment ».

⁽⁶⁵⁾ Insérant notamment un 2°-2) dans le § 4 de l'article 577-8 du Code civil.

⁽⁶⁶⁾ Notons toutefois que l'intérêt à agir des abstentionnistes fait l'objet d'une controverse (voy. à cet égard, C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, n° 6272, pp. 475 à 477 ; M. KADANER et M. PLESSERS, « La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété », *J.T.*, 1995, p. 411, n° 86 ; S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », *op. cit.*, p. 31 ; R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Kluwer, 1994, p. 194, n° 170).

⁽⁶⁷⁾ C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, n° 6272, pp. 475 à 477. Pour notre part, nous préférons la première version de la réforme qui obligeait le syndic à mentionner dans son procès-verbal le détail de chaque vote par identification nominative des votants car la version actuellement proposée n'obligeant à noter que les opposants et les abstentionnistes, ne permettra peut-être pas d'identifier à coup sûr le copropriétaire, présent au début de l'assemblée, mais ayant quitté celle-ci avant le vote de la décision litigieuse ; voy. à cet égard la version initiale du projet de réforme de l'article 577-8, § 4, 2° dans la proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, 7 juillet 2008, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/001, p. 33, www.lachambre.be.

normalisé, avec la possibilité dans les copropriétés comprenant moins de vingt lots⁽⁶⁸⁾, hors garages et parkings, de tenir une comptabilité simplifiée « reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie, ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement, les créances et les dettes des copropriétaires ». Le syndic sera aussi tenu de préparer le budget prévisionnel permettant de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs à l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles⁽⁶⁹⁾. En matière de contrôle des comptes et de la comptabilité de l'association, le projet de réforme entend d'ailleurs verrouiller le système par la création d'un nouvel intervenant, le vérificateur aux comptes. Ce dernier est institué dans toutes les copropriétés et doit être désigné annuellement par l'assemblée générale⁽⁷⁰⁾.

Soulignons encore que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 14 décembre 2005 relative à la simplification administrative⁽⁷¹⁾, le syndic « sortant » a l'obligation de transmettre à son successeur « tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion »⁽⁷²⁾. Cette disposition est cependant revue dans le projet de réforme qui prévoit que « le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, transmet, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ».

Enfin, au rang des nouveautés édictées dans le but d'assurer une meilleure transparence au sein de la copropriété, on relèvera, tout d'abord, que le syndic devra permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et par exemple, par le truchement d'un site Internet. À cet égard, les décisions de l'assemblée générale ne se trouveront plus au siège de l'association des copropriétaires⁽⁷³⁾, mais au domicile ou au siège social du syndic, alors que le règlement d'ordre intérieur,

⁽⁶⁸⁾ L'actuel texte du projet de réforme parle de « toute copropriété de vingt lots à l'exclusion des garages et parkings ». Pour comprendre le sens de cette disposition, il convient de se référer à la version néerlandophone, exprimée en ces termes : « *elke mede-eigendom die met uitzondering van de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat* ».

⁽⁶⁹⁾ Il est encore stipulé que ces budgets prévisionnels seront soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires et joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

⁽⁷⁰⁾ Voy. l'article 11 du projet de loi insérant un article 577-8/2 dans le Code civil.

⁽⁷¹⁾ Voy. l'article 577-8, § 4, 9° du Code civil.

⁽⁷²⁾ Voy. O. JAUNIAUX, « Le syndic et le conseil de gérance », *op. cit.*, pp. 175 et 176.

⁽⁷³⁾ Voy. l'article 14, B) du projet de loi modifiant l'article 577-10, § 3 du Code civil.

tenu à jour par le syndic, demeure lui au siège social de l'association. Le syndic aura également l'obligation de présenter une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré⁽⁷⁴⁾ et sera chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire (et donc annuellement) un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières⁽⁷⁵⁾. Toujours dans un objectif de transparence et d'impartialité, le syndic aura l'obligation de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré, ainsi que pour les conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation, ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou encore dont elles sont salariées ou préposées ; le syndic, personne morale, ne peut pas non plus, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital⁽⁷⁶⁾.

C. Du conseil de gérance, rebaptisé par la réforme « conseil de copropriété »

Quant au conseil de gérance, notons qu'il est profondément réformé par le projet de loi du 16 juillet 2009. Appelé, après moult tergiversations, conseil de copropriété, cet organe perd son caractère facultatif dans certaines copropriétés puisque le projet de réforme prévoit qu'il doit obligatoirement être mis sur pied dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des garages et parkings⁽⁷⁷⁾.

Après de longues discussions, les députés ont opté pour un conseil dont la mission se borne à contrôler la bonne exécution par le syndic de ses missions, étant entendu que le contrôle de la comptabilité de la copropriété est confié au vérificateur aux comptes⁽⁷⁸⁾.

⁽⁷⁴⁾ Voy. l'article 10, K) du projet de loi insérant un point 12° au § 4 de l'article 577-8 du Code civil.

⁽⁷⁵⁾ Voy. l'article 10, K) du projet de loi insérant un point 13° au § 4 de l'article 577-8 du Code civil.

⁽⁷⁶⁾ Voy. l'article 10, K) du projet de loi insérant un point 14° au § 4 de l'article 577-8 du Code civil.

⁽⁷⁷⁾ Voy. l'article 11 du projet de loi du 16 juillet 2009 insérant un article 577-8/1 dans le Code civil ; voy. pour plus de détails, I. DURANT, « La réforme organique des associations des copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009, *op. cit.*, n° 13 *in fine* et 54 à 57.

⁽⁷⁸⁾ Créé par l'article 12 du projet de loi du 16 juillet 2009 insérant un article 577-8/2 dans le Code civil.

Quant aux missions du conseil, si, d'aventure, l'assemblée générale devait décider, à la majorité des trois quarts des voix, de lui attribuer d'autres compétences, elle ne pourrait le faire que de façon très limitée, puisque la mission ou la délégation en question ne peut empiéter sur les compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an⁽⁷⁹⁾ ⁽⁸⁰⁾.

VI. CONTENTIEUX

Brièvement, nous dirons d'abord que le projet de loi du 16 juillet 2009 insère, *in extremis*, un ultime paragraphe à l'article 577-4 du Code civil, en vue d'exclure le recours aux clauses compromissaires en cette matière⁽⁸¹⁾; il énonce: «Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie exclusivement à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgissent concernant l'application de la présente section»⁽⁸²⁾.

Plus fondamentalement, rappelons que la controverse faisait rage sur la détermination exacte de l'intérêt et la qualité pour agir en justice de l'association des copropriétaires, avec pour conséquence majeure, l'irrecevabilité de l'action prononcée par certains juges dès que le litige excédait la définition de l'objet de l'association ou avait trait à la propriété des parties communes⁽⁸³⁾. Étaient dès lors parfois frappées d'irrecevabilité, parce qu'elles étaient intentées par ou dirigées contre l'association des copropriétaires, les actions fondées sur l'article 1386 ou 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil⁽⁸⁴⁾, les actions en responsabilité

⁽⁷⁹⁾ Voy. l'article 9, B) du projet de loi modifiant le § 1^{er}, 1^o, c) de l'article 577-7 du Code civil.

⁽⁸⁰⁾ Nous estimons utile à ce stade d'éclairer la possibilité ci-dessus évoquée d'attribuer des pouvoirs supplémentaires au futur conseil de copropriété, par le bref rappel de la controverse liée à la question si les pouvoirs attribués par la loi au syndic peuvent être restreints, d'une part par l'intervention de l'assemblée générale, et/ou d'autre part par les statuts; voy. à cet égard, P. LECOQ, «Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs», *op. cit.*, pp. 300 à 302; O. JAUNIAUX, «Le syndic et le conseil de gérance», *op. cit.*, pp. 171 à 173.

⁽⁸¹⁾ Voy. sur cette question largement controversée, E. VERRYCK, «Arbitrageclause», *J.J.P.*, 1998, pp. 269 et s.; O. CAPRASSE, «Copropriété et arbitrage», note sous Civ. Anvers, 16 novembre 2001, *R.G.D.C.*, 2005/5, pp. 266 à 270; S. DUFRENE, «Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994», *op. cit.*, p. 66; H. MOUREAU TAYMANS D'EYPERNON, «De notaris en de arbitrage», *T. not.*, 2001, pp. 62 et s.

⁽⁸²⁾ C. MOSTIN, «Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?», *op. cit.*, n^o 3 à 5.

⁽⁸³⁾ Voy. C. MOSTIN, «Contentieux et copropriété», *J.T.*, 2007, n^o 6272, pp. 474 à 475; C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété», in *La copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeubles bâtis – bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 212 et les références citées.

⁽⁸⁴⁾ Voy. H. BOULARBAH, «Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée», in *Les copropriétés*, Bruxelles, Bruylant, collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., 1999, p. 137, n^o 29; M. HANOTIAU, «La personnalité juridique et ses limites», in *Copropriété*, colloque organisé le

décennale dirigées contre l'architecte et l'entrepreneur⁽⁸⁵⁾, les actions confessoires ou négatoires de servitudes⁽⁸⁶⁾, ou tout simplement les actions en rectification de la répartition des quotes-parts de droits dans les parties communes ou de charges communes⁽⁸⁷⁾. Le projet de réforme entend solutionner, nous semble-t-il, une partie de ces difficultés. D'une part, l'article 6 B) du projet insérant un § 3/1 à l'article 577-5 du Code civil stipule que « pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er} et 1386 »⁽⁸⁸⁾. D'autre part, le projet de loi prévoit que, nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil (disposition, pour rappel, consacrée à la définition du patrimoine et de l'objet de l'association des copropriétaires⁽⁸⁹⁾), l'association a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, « en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci ». Le projet de loi va même jusqu'à prévoir une fiction en ce sens puisqu'il ajoute que l'association des copropriétaires « est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit »⁽⁹⁰⁾; il appartiendra à la pratique de tirer le meilleur parti de ces nouvelles précisions.

7 octobre 1994 par le C.R.J., sous la direction de N. VERHEYDEN-JEANMART, Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, pp. 73 et 74. Et, en jurisprudence, Liège, 28 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 785 et Liège, 29 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1096. Voy. toutefois en faveur de la recevabilité d'une action initiée sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil : L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », in *Copropriété, op. cit.*, p. 168; Th. BOSLY, « Vers un nouveau régime de la copropriété », *Rev. not. belge*, 1992, p. 449 et, en jurisprudence, Civ. Bruxelles, 19 novembre 2004, *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 49.

⁽⁸⁵⁾ En faveur de la recevabilité d'une telle action, M. KADANER et M. PLESSERS, *op. cit.*, p. 410, n° 81; Y. HANNEQUART et F. MOISES, « L'administration de l'immeuble par le syndic et l'éventuel conseil de gérance », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, sous la direction de J. HANSENNE, Bruxelles, La Charte-J.J.P., 1995, pp. 139-140. *Contra* : H. BOULARBAH, *op. cit.*, p. 138, n° 32; Th. BOSLY, *op. cit.*, p. 450; M. HANOTIAU, *op. cit.*, pp. 74 et 75.

⁽⁸⁶⁾ En faveur de la recevabilité de telles actions, notamment J.P. Bruges, 3^e canton, 12 septembre 1997, *T. App.*, 1998/2, p. 23. *Contra* : J.P. Furnes, 4 septembre 1997, *T. App.*, 1998/1, p. 28; Civ. Bruxelles, 5 juin 2002, *J.T.*, 2002, p. 587; Civ. Louvain, 17 novembre 1999, *T. App.*, 2000/1, p. 37.

⁽⁸⁷⁾ Voy. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 211.

⁽⁸⁸⁾ Voy. C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », *op. cit.*, n° 6 à 14.

⁽⁸⁹⁾ Cet article prévoit que le patrimoine de l'association des copropriétaires se limite aux « 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 ». Comme nous l'avons déjà précisé, cette définition restrictive de l'objet de l'association des copropriétaires a eu pour conséquence de restreindre, par le passé, son droit d'action, offrant à certains plaideurs un argument d'irrecevabilité fondé sur le défaut d'intérêt et ou de qualité dans le chef de l'association.

⁽⁹⁰⁾ Voy. l'article 13 du projet de loi du 16 juillet 2009 insérant un alinéa nouveau à l'article 577-9, § 1^{er} du Code civil; voy. C. MOSTIN, « Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », *op. cit.*, n° 15 à 27.

Outre le nouveau point de départ de l'action en annulation ouverte aux copropriétaires à l'encontre de décisions irrégulières, frauduleuses ou abusives votées par l'assemblée générale⁽⁹¹⁾, évoqué ci-avant⁽⁹²⁾, nous relèverons encore que le projet de loi du 16 juillet 2009⁽⁹³⁾ habilite le syndic à introduire toute voie de recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge pour lui d'en obtenir la ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais et qu'il doit informer sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires⁽⁹⁴⁾.

* * *

Communiquer, informer, prendre connaissance, tel est le leitmotiv de la réforme. Les illustrations en sont nombreuses, trop nombreuses pour être toutes envisagées dans le cadre de la présente contribution⁽⁹⁵⁾. Une dernière encore? On le sait, les difficultés d'application en pratique de l'article 577-11 du Code civil⁽⁹⁶⁾ relatif à la transmission d'un lot sont légion⁽⁹⁷⁾. En bref, on reproche à la loi d'être ambiguë, incomplète quant à la liste des renseignements à fournir au copropriétaire entrant et, surtout, inadéquate parce que prévoyant une information tardive du nouvel arrivant. La nouvelle mouture projetée de l'article 577-11 entend, opportunément, résoudre ces difficultés; la structure adoptée nous paraît quelque peu redondante, et dès lors troublante. Toutefois, la question est extrêmement compliquée, détaillée, truffée de distinctions multiples: elle mérite donc plus ample réflexion⁽⁹⁸⁾.

⁽⁹¹⁾ Droit d'action prévu à l'article 577-9, § 2 du Code civil.

⁽⁹²⁾ Voy. *supra*, p. 519.

⁽⁹³⁾ Voy. l'article 13, A) du projet de loi insérant un nouvel alinéa à l'article 577-9, § 1^{er} du Code civil.

⁽⁹⁴⁾ *Ibid*; voy. également C. MOSTIN, «Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?», *op. cit.*, n° 28 à 32.

⁽⁹⁵⁾ Voy. encore, parmi d'autres, l'obligation pour le syndic de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et transmettre aux copropriétaires, à première demande, les noms, adresses, quotités et références de lot des autres copropriétaires (art. 10, K) du projet de loi insérant un point 15° au § 4 de l'art. 577-8 du C. civ.), ou encore le fait que chaque copropriétaire est tenu d'informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse, des changements intervenus dans le statut de droit réel de sa partie privative (art. 14, A) du projet insérant un § 1^{er} /1 à l'art. 577-10 du C. civ.) ou des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif (art. 14, E), du projet de loi complétant le § 4 de l'art. 577-10 du C. civ.).

⁽⁹⁶⁾ Voy. l'article 15 du projet de loi du 16 juillet 2009 réécrivant l'article 577-11 du Code civil.

⁽⁹⁷⁾ Voy. P. LECOQ, «La transmission du lot», in *La copropriété par appartements*, actes du colloque «La copropriété. Hier, aujourd'hui et demain – de la théorie à la pratique» donné le 11 décembre 2008 aux Facultés universitaires Saint-Louis, La Chartre, 2008, pp. 103 à 132.

⁽⁹⁸⁾ Voy. sur cette question P. LECOQ et A. SALVÉ, «Un objectif principal, la transparence; une application particulière, la transmission d'un lot», *op. cit.*, n° 10 à 29.