

FORMATION

TORDOIR MARC
AVOCAT
WWW.TORDOIR.BE

**APERCU ET PREMIERS COMMENTAIRES SUR LES
MODIFICATIONS LEGALES APPORTEES AU DROIT DE LA
COPROPRIETE**

INTRODUCTION

La nouvelle loi du 18 juin 2018 (M.B., 2 juillet 2018) « *portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges* » et plus précisément en son Titre 6 - chapitre II, concernant : « *La Copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles et compétence du juge de paix en matière de copropriété* », entrera en vigueur le 1er janvier 2019.

Nous allons procéder à un premier “aperçu” des modifications apportées au cadre légal de la copropriété forcée

INTRODUCTION

Manifestement la volonté du législateur visait à « moderniser » le cadre légal de la copropriété forcée et s'est formée au travers de 4 axes principaux :

- 1. Adapter et rationaliser le fonctionnement de l'ACP et de ses organes en y apportant plus de flexibilité (majorités assouplies, modification possible des statuts lors de la phase de promotion immobilière, désignation éventuelle d'un administrateur provisoire..)**
- 2. Rééquilibrer au sein de l'ACP les « forces » en présence (ainsi au niveau de l'exercice du droit de vote ...) , visant aussi la responsabilisation des « occupants »**
- 3. Renforcer la stabilité de l'ACP (notamment financière au travers d'un fonds de réserves obligatoire...)**
- 4. Clarifier ce qui faisait encore et toujours débat en jurisprudence**

PLAN

1. DROIT DES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELS OU DE SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LA CHOSE COMMUNE (Art. 577-2. § 10)
2. CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI AUSSI AUX IMMEUBLES SUCEPTIBLES D'ETRE BATIS (Art. 577-3)
3. DEROGATION POSSIBLE AU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIETE FORCEE
4. MODIFICATIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
5. POSSIBILITE DE MODIFIER LES STATUTS AVANT RECEPTION PROVISOIRE
6. LES ASSOCIATIONS PARTIELLES (Art.577-3)
7. ARBITRAGE - MEDIATION
8. LE PATRIMOINE DE L'ACP (Art.577-5§3)
9. SOLIDARITE EN CAS DE DEMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIETE
10. MODIFICATIONS QUANT A LA TENUE DES AG
11. MODIFICATION QUANT AU DROIT DE VOTE : « *CELUI QUI PAIE A SEUL DROIT DE VOTE* »
12. MODIFICATION DES MAJORITES REQUISES (Art.577-7)
13. LA MISSION DU SYNDIC
14. LE CONSEIL DE COPROPRIETE (Art. 577-8/1)
15. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES (Art. 577-8/2)
16. DES ACTIONS EN JUSTICE
17. OBLIGATION D'INFORMATION DU COPROPRIETAIRE (Art.577-10)
18. OPPOSABILITE DES DECISIONS DE L'AG
19. INFORMATION PREALABLE DANS LE CADRE D'UN ACTE ENTRE VIFS TRANSLATIF / DECLARATIF DE PROPRIETE (Art.577-11)
20. INFORMATION A CHARGE DU NOTAIRE
21. QUID DU FONDS DE ROULEMENT ET DE RESERVE EN CAS DE MUTATION ?
22. MECANISME DE « RETENTION » SUR LES ARRIERES DE CHARGES (Art.577-11/1)
23. CARACTÈRE IMPÉRATIF DE LA LEGISLATION (Art.577-14)

1. DROIT DES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELS OU DE SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LA CHOSE COMMUNE (ART. 577-2. § 10)

Principe : chacun des copropriétaires peut modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.



Principe mis en œuvre

1. DROIT DES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELS OU DE SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LA CHOSE COMMUNE (ART. 577-2. § 10)

Principe mis en œuvre :

1-Travaux aux équipements – énergie/eau/télécom

les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières.

2-Droit de propriété sur les équipements

Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes

1. DROIT DES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELS OU DE SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LA CHOSE COMMUNE (ART. 577-2. § 10)

3-Notification préalable :

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

4-Droit de réaction de L'ACP :

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

1. DROIT DES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELS OU DE SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LA CHOSE COMMUNE (ART. 577-2. § 10)

5-Droit de contestation sur la mise en œuvre des travaux

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

1. DROIT DES COPROPRIETAIRES INDIVIDUELS OU DE SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX SUR LA CHOSE COMMUNE (ART. 577-2. § 10)

6-Obligations dans la mise en œuvre des travaux (responsabilités) – devoir d'information

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réparation s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

2. CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI AUSSI AUX IMMEUBLES SUCEPTIBLES D'ETRE BATIS (ART. 577-3)

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs

3. DEROGATION POSSIBLE AU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIETE FORCEE

Si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes

4. MODIFICATIONS INTERESSANT LE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1-Obligation d'avoir un ROI

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé

2-Composition minimale du ROI

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c);

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

4. MODIFICATIONS INTERESSANT LE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

3-Mise à jour et publicité du ROI

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. (Art.577-10)

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4. MODIFICATIONS INTERESSANT LE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

4-Composition minimale du règlement de copropriété

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges

5-Définition d'un droit d'usage proportionnel – si dérogation = servitude

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire

5. POSSIBILITE DE MODIFIER LES STATUTS AVANT RECEPTION PROVISOIRE

Conditions liées à la mise en œuvre du droit

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Modalités de mise en oeuvre

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées.

Droit de recours

A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

6. LES ASSOCIATIONS PARTIELLES (ART.577-3)

Conditions liées à la création d'associations partielles

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments.

Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles

Acquisition de la personnalité juridique

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique (Art.577-5§2)

7. ARBITRAGE - MEDIATION

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

8. LE PATRIMOINE DE L'ACP (ART.577-5§3)

1-Composition du patrimoine

- L'association des copropriétaires ne peut avoir 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.
- Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

"fonds de roulement" = la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

"fonds de réserve" = la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

- Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges

8. LE PATRIMOINE DE L'ACP

(ART.577-5§3)

2-Obligation de constituer un Fonds de réserve

Le principe : L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

L'exception : l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Modalités de placement des fonds : Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires

9. SOLIDARITE EN CAS DE DEMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Principe de solidarité

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Obligation de communication

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

10. MODIFICATIONS QUANT A LA TENUE DES AG

1-Droit pour le copropriétaire d'être assisté aux AG

Chaque propriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

2-Droit élargi de convocation de l'AGE

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

3-Délai de convocation

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée (suppression de la possibilité d'un délai plus long)

4-Procurations

Validité maintenue de la procuration en cas d'AG de carence

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

5-Limitation du droit de vote contre les abus de majorité

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

6-Notification des décisions de l'AG

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

11. MODIFICATION QUANT AU DROIT DE VOTE : « CELUI QUI PAIE A SEUL DROIT DE VOTE »

Principe : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Dérogation : Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Modalités : Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

12. MODIFICATION DES MAJORITES REQUISES (ART.577-7)

La majorité des 2/3

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers (et non plus des $\frac{3}{4}$) des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes (sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 = l'établissement d'un acte authentique);

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des « actes conservatoires » mis en œuvre par le syndic (article 577-8, § 4, 4°)

(...)

12. MODIFICATION DES MAJORITES REQUISES (ART.577-7)

La majorité des 4/5

L'assemblée générale décide à la majorité des 4/5 :

(...)

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs , y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité

12. MODIFICATION DES MAJORITES REQUISES (ART.577-7)

Unanimité

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

13. LA MISSION DU SYNDIC

Désignation initiale par le ROI

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Contrat écrit obligatoire

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Mission complémentaire sur les travaux extraordinaires

(...) 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.]¹ [⁴ Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.]⁴

Révocation du syndic provisoire-judiciaire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. [⁴ Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.]⁴

Incompatibilités

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

14. LE CONSEIL DE COPROPRIETE (ART. 577-8/1)

1-Obligation d'un CCOP et mission

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

2-Action en désignation d'un CCOP

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

3-Constitution par décision AG

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions.

4-Désignation des membres

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

5-Les « pouvoirs » du CCOP

Mission de contrôle : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Exercice d'un « mandat » : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Rapport sur la mission : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission

15. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES (ART. 577-8/2)

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur

16. DES ACTIONS EN JUSTICE

1-Compétences élargies de l'ACP

l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

2-Désignation d'un administrateur provisoire

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

3-Participation aux frais de l'action en justice

Le principe dans l'attente du jugement : Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.]²

17. OBLIGATION D'INFORMATION DU COPROPRIETAIRE (ART.577-10)

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot

18. L'OPPOSABILITE DES DECISIONS DE L'AG

Principe : Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Conséquence : Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Opposabilité : Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal (à savoir le copropriétaire en application de l'article 577-6, § 12).

Recours en annulation de l'occupant sans droit de vote

Principe du recours

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Nouveau délai de forclusion

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

19. INFORMATION PREALABLE DANS LE CADRE D'UN ACTE ENTRE VIFS TRANSLATIF / DECLARATIF DE PROPRIETE (ART.577-11)

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises

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 la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu

20. INFORMATION A CHARGE DU NOTAIRE

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2

21. QUID DU FONDS DE ROULEMENT ET DE RESERVE EN CAS DE MUTATION ? (ART.577-11)

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

22. MECANISME DE « RETENTION » SUR LES ARRIERES DE CHARGES (ART.577-11/1)

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des 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 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

23. CARACTÈRE IMPÉRATIF DE LA LEGISLATION (ART.577-14)

Les dispositions sont impératives.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

QUESTIONS-RÉPONSES

Tordoir Marc-Ph.

www.tordoir.be

(droit de propriété intellectuelle conservée par l'auteur)

1/11/2018