

Faculté de droit et de criminologie

**L'aspect financier et la question des charges
dans le régime de la copropriété forcée des
immeubles et groupes d'immeubles bâtis ou
susceptibles d'être bâtis**

Auteur : Victorien Melchior

Promoteur(s) : Étienne Beguin

Lecteur(s) : Étienne Beguin

Année académique 2020-2021

Intitulé du master et de la finalité : Master en droit à finalité « Justice civile et pénale »

Plagiat et erreur méthodologique grave

* A ce sujet, voy. notamment **<http://www.uclouvain.be/plagiat>**.

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

Remerciements

Je tiens particulièrement à remercier Maître Beguin, promoteur de ce mémoire, pour ses précieux conseils et sa disponibilité lors de la réalisation de ce travail.

Je souhaite également témoigner ma reconnaissance envers Maître Jauniaux qui, avec bienveillance, m'a permis d'entrer en contact avec Maître Van Gils, avocat au Barreau du Brabant Wallon.

Mes sincères remerciements vont aussi à Maître Van Gils et Monsieur François-Xavier Pielain pour avoir consacré de leur temps afin de m'accorder une entrevue destinée à répondre à mes questions et m'apporter une vision pratique de la gestion financière d'une copropriété.

Je remercie également Monsieur Khalil Najit pour cet échange d'e-mails enrichissants et pour avoir répondu à mes questions.

Je tiens à adresser spécialement toute ma gratitude à ma famille et mes proches, pour m'avoir soutenu et encouragé. Plus particulièrement, je remercie mes parents, consciencieux relecteurs de mes travaux universitaires.

Introduction

L'adoption par le législateur de la loi du 30 juin 1994¹ a constitué une réforme d'ampleur en matière de copropriété forcée. D'un régime supplétif, laissant place à la liberté des parties et à la pratique notariale qui avait pris l'habitude d'organiser la vie en collectivité, nous sommes passés à un régime impératif et structuré². Les questions relatives aux finances et aux charges communes sont des préoccupations importantes pour les copropriétaires, forcés de gérer leur bien ensemble. Il suffit simplement d'imaginer les impacts que peuvent avoir les divers manquements de contributions aux charges communes sur la santé toute entière de la copropriété. Une première lecture de la législation laisse penser à tout un chacun qu'une parfaite organisation est présente en la matière. Bien que prétendre l'inverse absolu serait faire preuve de mauvaise foi, il n'en reste pas moins que des interrogations et des doutes sont présents. Notre travail permettra de les mettre en lumière.

Nous commencerons notre étude en abordant la question du champ d'application des articles 577-3 à 577-14 de l'ancien Code civil (Chapitre 1). Modifié par les lois du 2 juin 2010³ et du 18 juin 2018⁴, l'article 577-3 de l'ancien Code civil prévoit que le régime est applicable « 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 ». L'article poursuit ensuite en prévoyant une possibilité de dérogation moyennant toutefois le respect de certaines conditions. Même si les modifications apportées peuvent sembler minimes, nous verrons qu'elles permettent désormais d'appliquer ces articles aux ensembles immobiliers présentant des parties privatives non bâties. Cette première question est fondamentale car elle déterminera l'application de tout un régime spécifique relatif à l'organisation financière et aux charges de la copropriété de manière générale.

Ensuite, nous nous pencherons sur l'importance des statuts de la copropriété à ce sujet (Chapitre 2). Véritables pièces maîtresses, nous constaterons que l'acte de base et le règlement de copropriété concernent directement les charges communes. C'est également dans le règlement de copropriété que se trouvent notamment les clauses et sanctions relatives

¹ Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *M.B.*, 26 juillet 1994, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 2 juillet 2018.

² Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 2 et 3.

³ Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *M.B.*, 28 juin 2010.

⁴ Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, *M.B.*, 2 juillet 2018.

aux arriérés. Le législateur a ainsi prévu expressément leur place dans ce document de copropriété afin de maximiser la transparence et leur l'efficacité⁵. Nous verrons que différentes questions peuvent se poser, dont celle de savoir si le juge dispose d'un pouvoir de réduction en application de l'article 1231 et 1153, alinéa 5, de l'ancien Code civil.

La question du patrimoine de l'association des copropriétaires présente également de l'intérêt (Chapitre 3). L'article 577-5, §3, de l'ancien Code civil prévoit que « 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 groupe d'immeubles bâti ». Il est au minimum composé d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. La loi prévoit une contribution annuelle en principe obligatoire au fonds de réserve qui ne peut-être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent⁶. Résultant de l'idée que « l'association des copropriétaires doit développer une perspective davantage axée sur le long terme »⁷, nous nous questionnerons sur ses avantages.

Nous développerons aussi un nouveau principe issu de la réforme de 2018⁸ permettant aux copropriétaires qui financent seuls certaines dépenses relatives à une partie commune de voter sur la base de leurs quotes-parts de charges en raison du fait qu'ils soient les seuls à supporter la dépense (Chapitre 4). Nous verrons les conséquences de cette modification, notamment l'influence de celle-ci sur la poursuite de l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires⁹.

De plus, nous aborderons la question de la gestion financière du syndic de copropriété (Chapitre 5). Légalement chargé d'administrer le fonds de roulement et fonds de réserve, il est également l'organe de l'association des copropriétaires qui tient les comptes et prépare le budget. Autre nouveauté intéressante apportée par la loi du 18 juin 2018¹⁰, le syndic bénéficie d'un pouvoir d'initiative en matière de recouvrement de charges communes. Alors que cette dernière question était controversée en jurisprudence et en doctrine, le législateur est

⁵ Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 203.

⁶ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 4.

⁷ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 219.

⁸ Loi du 18 juin 2018 précitée.

⁹ A. SALVÉ, « [Charges de copropriété] Finances et conflits : solidarité et efficacité dans la pratique belge ? », *Rev. dr. ULg.*, 2019, n°3, p. 566.

¹⁰ Loi du 18 juin 2018 précitée.

intervenu en lui reconnaissant expressément ce pouvoir à l'article 577-5, §3, alinéa 6, de l'ancien Code civil¹¹. Lié à ce dernier pouvoir, nous verrons que des spécificités en terme de mise en demeure et de prescription apparaissent.

Nous analyserons également la particularité du lot grevé d'un droit d'usufruit (Chapitre 6). La présence d'un droit réel démembre dans la copropriété interpelle, notamment en ce qui concerne la ventilation des charges du syndic de copropriété, les réparations et les différentes charges. Ces interrogations sont d'autant plus intéressantes depuis l'arrivée du projet de réforme du Code civil et la publication au Moniteur belge du Livre 3 « Les biens ».

Enfin, nous étudierons l'aspect financier lors de la transmission d'un lot (Chapitre 7). Le passage du lot d'un patrimoine à un autre peut être source de questionnements et d'inquiétudes pour les copropriétaires. Nous verrons comment le législateur a jugé bon de répondre précisément à ces différentes difficultés.

¹¹ O. JAUNIAUX, « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *Le pli jur.*, 2019, n°48, p. 31.

Chapitre 1. Le champ d'application du régime

Section 1. Les situations visées par la loi

Modifié à deux reprises, par la loi du 2 juin 2010¹² et du 18 juin 2018¹³, l'article 577-3 de l'ancien Code civil prévoit que ce régime de copropriété est applicable « 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 ». Si les différentes situations visées par la loi peuvent désormais sembler aisées à percevoir, il n'en a pas toujours été de même.

En 1994, lorsque le législateur instaure la section intitulée « De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » dans l'ancien Code civil, cet article disposait que ce régime était applicable « à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans les éléments immobiliers communs »¹⁴.

Par ces termes, les travaux préparatoires de la loi visent plusieurs hypothèses. Tout d'abord, il peut s'agir classiquement d'un immeuble divisé par étages ou appartements, construit sur un sol commun. L'immeuble ainsi divisé peut être construit sous le régime du droit de superficie. Ensuite, il peut s'agir du cas dans lequel deux ou plusieurs immeubles divisés ont été bâtis sur un sol commun ou non. Dans cette dernière situation, il s'agira d'un « groupe d'immeubles bâti ». Enfin, il peut s'agir de groupes d'immeubles bâtis qui ne sont pas divisés par étages ou appartements mais au service desquels sont affectés des biens immobiliers communs, tels que des villas individuelles avec aire de parcage, piscine ou jardin en état de copropriété¹⁵.

Il faut souligner que le caractère « bâti », notion élémentaire pour la détermination du champ d'application, a longtemps été à l'origine d'interrogations.

Section 2. Quelques cas particuliers controversés

§1. Immeuble en construction

¹² Loi du 2 juin 2010 précitée.

¹³ Loi du 18 juin 2018 précitée.

¹⁴ Loi du 30 juin 1994 précitée, art. 2.

¹⁵ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 9.

Tout d'abord, des questions se sont posées quant à la spécificité des situations dans lesquelles des parties privatives sont en cours de construction. La doctrine a eu l'occasion de se faire sa propre opinion concernant ces interrogations. C. Mostin base son raisonnement sur le sens commun de « bâtir » qui a pour synonyme des verbes tels que construire, ériger, édifier ou encore élever. C'est pourquoi, selon elle, ce terme ne paraît pas s'inscrire dans une notion de finition de sorte que le régime a vocation à s'appliquer également aux parties privatives qui sont en construction¹⁶. Du même point de vue, d'autres auteurs font référence à la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction¹⁷. Cette dernière prévoit, en son article 7, que les conventions d'acquisition qu'elle encadre doivent contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui en font l'objet et comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux en question, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété¹⁸.

§2. Ensemble immobilier comportant des parties privatives non bâties

Ensuite, les situations de copropriété dans lesquelles certaines parties privatives n'étaient pas bâties et ne le seraient probablement jamais ont fait l'objet d'une controverse. La discussion concernait essentiellement les parcs résidentiels¹⁹.

Par une décision du 28 janvier 1999²⁰, le juge de paix de Couvin s'était prononcé sur l'application de la loi du 30 juin 1994 au parc résidentiel de la Forestière situé à Bruly-sur-Perche comportant 400 parcelles, dont seulement 161 bâties. Le parc avait été développé de manière illégale, en zone forestière et sans permis de lotir. Il n'existait aucun équipement collectif. Les routes et chemins utilisés par les propriétaires correspondaient en réalité à des servitudes légales de passage que se concédaient mutuellement ces derniers, et une A.S.B.L. chargée de la gestion du parc avait acquis la propriété des équipements communs. En raison de l'absence d'éléments immobiliers communs rattachés aux parties privatives, le juge de paix

¹⁶ C. MOSTIN, « Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994 », *Copropriété. La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété*, N. Verheyden-Jeanmart (dir.), Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, p. 29.

¹⁷ M.B., 1^{er} janvier 1972.

¹⁸ C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *Jurim.*, 2008, n°3, p. 98 ; H. CASMAN, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, N. Verheyden-Jeanmart (dir.), Louvain-la-Neuve, U.C.L., 2001, p. 4.

¹⁹ A. SALVÉ, « Champ d'application de la loi sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Exclusion de son application », *Actualités notariales de la copropriété*, P.-Y. Erneux et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 10.

²⁰ J.P. Couvin, 28 janvier 1999, *Rev. not. belge*, 2000, p. 200.

a décidé que la loi du 30 juin 1994 ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce. Il a relevé, en outre, que le caractère « bâti » requis par l'article 577-3 de l'ancien Code civil faisait défaut. Cette décision est considérée comme l'origine du débat.

Le projet de loi voté le 16 juillet 2009 à la Chambre semblait apporter une réponse législative claire à la question débattue ci-dessus puisqu'il supprimait les termes « bâti » présents à l'article 577-3 de l'ancien Code civil et destinait le régime à s'appliquer à « tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs »²¹. Cette modification avait pour volonté de permettre l'application des règles aux lots non bâtis présents dans les parcs résidentiels qui étaient jusqu'alors souvent laissés sans gestion²².

Toutefois, cette nouvelle solution législative a été réduite à néant par l'adoption d'un amendement supprimant le retrait du mot « bâti ». H. Vandenberghe, auteur de ce dernier, se demandait notamment comment un immeuble non bâti pouvait déjà comprendre des parties privatives et des parties communes, entraînant ainsi l'application du régime²³. Souhaitant ainsi éviter une application trop extensive de la loi, il estimait nécessaire de conserver le critère matériel que constitue le caractère « bâti ». Il ressort néanmoins de son rapport une volonté d'interpréter sagement ce critère, faisant lui-même référence à des situations dans lesquelles la loi peut s'appliquer : les groupes de logements à usages permanents, les immeubles à usages temporaires (tels que des maisons de vacances ou des logements de week-end), les parcs industriels, les parcs de bureaux, les centres commerciaux, les quartiers résidentiels sécurisés ou les ports de plaisance comportant des éléments et équipements communs²⁴.

La loi du 2 juin 2010²⁵ n'a donc malheureusement pas tranché la controverse présente concernant l'application du régime aux parcs résidentiels.

²¹ Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, texte adopté en séance plénière et transmis au Sénat, *Doc.*, Ch., 2008-2009, n°1334/013, p. 3.

²² Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, amendements, 23 juin 2009, *Doc.*, Ch., 2008-2009, n°1334/008, p. 3.

²³ Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, amendements, *Doc.*, Sén., 2009-2010, n°1409/6, p. 12.

²⁴ Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, rapport, *Doc.*, Sén., 2009-2010, n°1409/10, p. 18.

²⁵ Loi du 2 juin 2010 précitée.

Comme l'a relevé A. Salvé²⁶, notons que quelques mois auparavant une décision du Tribunal civil de Dinant avait considéré que : « l'association des copropriétaires d'un parc résidentiel, dans lequel certaines parcelles ne sont pas bâties, dispose de la personnalité juridique dès qu'elle répond aux conditions de l'article 577-5 du Code civil. Une partie privative doit être considérée comme bâtie si elle va l'être ou est susceptible de l'être. Les difficultés d'ordre juridique ou urbanistique survenues postérieurement à la création du parc, avec pour conséquence que certaines parcelles ne sont pas bâties rapidement ou ne le seront jamais ne peuvent conduire à soumettre le parc résidentiel à un régime juridique différent, à géométrie variable, fluctuant au gré des modifications du projet initial ou des aléas affectant celui-ci sous peine de priver les personnes concernées de toute sécurité juridique »²⁷.

Par un jugement du 14 septembre 2012, le Tribunal de première instance de Charleroi statuant en degré d'appel d'une décision du juge de paix du canton de Beaumont semble prendre une position totalement inverse à celle du Tribunal civil de Dinant. En l'espèce, il s'agissait d'un litige opposant deux copropriétaires contre le syndic de copropriété et l'association des copropriétaires Parc résidentiel L., organes d'un parc résidentiel composé de parcelles destinées à des chalets, caravanes et mobil-homes. Les deux premiers avaient postulé devant le juge de paix l'annulation d'une décision de modification de la clé de répartition de charges prise le 27 mars 2010 ainsi que la désignation d'un administrateur provisoire. Ils avaient sollicité qu'il soit dit pour droit, que le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis ne s'applique pas dans le cas d'espèce et par conséquent, que les décisions prises par l'assemblée générale leur sont inopposables. Le juge de paix, considérant que le régime de copropriété forcée à l'époque de la prise de décision litigieuse ne concernait que « les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », a déclaré que le Parc résidentiel L. n'entrait pas dans cette catégorie, étant « un ensemble de parcelles bâties ou non (Titre II - C de l'acte de base : parcelles destinées à des chalets, caravanes et mobil-homes) et non un ensemble d'immeubles bâtis divisé en étages ou appartements ». Il a dit pour droit « qu'une modification des droits ou charges de copropriété devait (...) être prise à l'unanimité selon l'article 577-2 du Code civil alors applicable » et qu'en conséquence, « les délibérations de l'assemblée générale du 27 mars 2010 des copropriétaires du domaine L. sont inopposables aux demandeurs »²⁸. Statuant sur l'appel du jugement interjeté par le syndic de copropriété et

²⁶ A. SALVÉ, « Champ d'application de la loi... », *op. cit.*, p. 13.

²⁷ Civ. Dinant (2^e ch.), 28 octobre 2009, *R.C.D.I.*, 2010, n°1, p. 48.

²⁸ Civ. Hainaut, div. Charleroi, 14 septembre 2012, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 50.

l'association des copropriétaire, le Tribunal de première instance de Charleroi a confirmé la décision en toutes ses dispositions : « Il est constant que le parc résidentiel L. est composé de parcelles bâties et non bâties et que les parcelles appartenant aux parties intimées sont majoritairement non bâties (...). Cette disposition est impérative (cf. art. 577-14 du Code civil) et d'interprétation stricte. Au vu de ces éléments, il y a lieu de constater qu'à l'époque de la délibération du 27.03.2010, le parc résidentiel L. ne présentait pas, au regard de la lettre de la disposition susdite, les caractéristiques d'un "groupe d'immeubles bâtis" (...). Une assimilation des parcelles non bâties à de futures parcelles bâties, au seul motif de la composition "mixte" d'un ensemble résidentiel, reviendrait à ajouter indûment au texte légal ou à en faire une interprétation extensive non justifiée par des éléments objectifs suffisants. Un tel postulat ne saurait non plus se déduire de la *ratio legis* du texte applicable à l'époque litigieuse, puisque les travaux préparatoires de la nouvelle loi en la matière (...) entrée en vigueur le 01.09.2010, montrent à tout le moins que les débats parlementaires ont mis en exergue la nécessité de soumettre les parcs résidentiels aux règles de la copropriété forcée, même lorsqu'ils comprennent des lots non bâtis »²⁹. Près de trois ans plus tard, le 30 octobre 2015, le Tribunal de première instance de Charleroi³⁰ est une nouvelle fois appelé à se prononcer sur l'application des articles 577-3 et suivants de l'ancien Code civil au Parc résidentiel L. lors d'un autre litige. Conformément à ce qu'il avait décidé en 2012, il estime que le Code civil, en ces articles, est clair et qu'il n'y a pas lieu à interprétation : le régime n'est pas applicable à l'espèce dès lors que certaines parcelles ne sont pas bâties, même si celles-ci sont susceptibles de l'être. Il rappelle en ce sens la conservation du caractère « bâti » par la loi du 2 juin 2010³¹.

Alors que l'on pouvait observer une jurisprudence unanime sur la question des parcs résidentiels, deux décisions sont venues s'inscrire en marge du courant. Par un arrêt du 20 septembre 2016, la Cour d'appel de Mons s'oppose à une interprétation restrictive de la loi, qui « ne pourrait aboutir qu'à des situations absurdes dans le cas de copropriétés complexes »³². La présence de certaines parcelles non bâties n'a pas pour conséquence d'exclure l'application du régime dès lors que certaines le sont partiellement. De même, par un jugement du 23 novembre 2016, le juge de paix de Beaumont, une nouvelle fois saisi dans

²⁹ Civ. Hainaut, div. Charleroi, 14 septembre 2012, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 52.

³⁰ Civ. Hainaut, div. Charleroi, 30 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 54.

³¹ Loi du 2 juin 2010 précitée.

³² Civ. Hainaut, div. Mons, 20 septembre 2016, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 46.

le cadre d'un litige concernant le Parc résidentiel L. décide que « l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil n'est pas limitée aux seuls groupes d'immeubles dont toutes les parties privatives de tous les lots sont déjà bâties mais s'étend à tous les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative bâtie ou susceptible de l'être et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. En effet, les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010 confirment l'application des articles 577-3 à 577-14 dès l'origine (la loi de 1994) aux parcs résidentiels. Partant, il est certain que la loi du 30 juin 1994 s'applique dès l'origine aux groupes d'immeubles dont certains lots sont bâtis tandis que d'autres ne le sont pas dès lors que ces derniers pourraient l'être »³³. Par cette décision, nous pouvons constater que la juridiction de paix change son fusil d'épaule et s'écarte de ce qu'elle avait décidé lorsqu'elle avait été saisie pour la première fois.

Cette voie est également celle que la Cour de cassation, amenée à se prononcer sur le pourvoi introduit à l'encontre de la décision du Tribunal de première instance de Charleroi prise le 30 octobre 2015, a décidé de prendre dans un arrêt du 6 décembre 2018. Elle consacre que dans sa version applicable aux faits, par « immeuble bâti » et « partie privative bâtie », « l'article 577-3 du Code civil entend les immeubles et parties privatives bâtis ou susceptibles de l'être. (...) En considérant que toutes les parties privatives du parc ne sont pas bâties et qu'il est irrelevant que les parcelles non bâties soient susceptibles de l'être, le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision que les articles 577-3 à 577-14 du Code civil ne sont pas applicables »³⁴. Elle a donc cassé le jugement attaqué, marquant ainsi le rejet de la position selon laquelle, lorsque ces parcs résidentiels sont composés de parties privatives qui ne sont pas toutes bâties, le droit commun de l'article 577-2 de l'ancien Code civil trouve à s'appliquer.

§3. Réponse législative claire en 2018

Par la loi du 18 juin 2018³⁵, le législateur règle la situation controversée depuis plusieurs années en modifiant l'article 577-3 de l'ancien Code civil. Cet article prévoit désormais que le régime de copropriété est applicable « à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots

³³ J.P. Beaumont, 23 novembre 2016, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 62.

³⁴ Cass., 6 décembre 2018, *R.C.D.I.*, 2019, n°1, p. 57, note A. Salvé.

³⁵ Loi du 18 juin 2018 précitée.

comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs ». Le texte adopté, n'obligeant plus que chaque partie privative soit bâtie pour que le régime trouve application, solutionne ainsi les difficultés exposées. Dès à présent, c'est l'immeuble ou le groupe d'immeubles dans son ensemble qui devra être bâti ou susceptible de l'être³⁶.

Section 3. Les dérogations conventionnelles

L'article 577-3, alinéa 1^{er}, *in fine*, de l'ancien Code civil, modifié par la loi du 18 juin 2018³⁷, prévoit une possible dérogation à l'application du régime. Trois conditions cumulatives doivent ainsi être strictement respectées.

Tout d'abord, il faut que la « nature des parties communes le justifie ». Dans les deux versions précédentes de la loi, le texte faisait référence à « la nature du bien », ce qui avait pour conséquence de créer des difficultés pour identifier les hypothèses dans lesquelles il pouvait être dérogé à la loi. La doctrine était divisée entre ceux qui estimaient que l'on pouvait avoir égard à un critère correspondant à un nombre de lots et ceux qui, majoritairement, souhaitaient privilégier un critère de gestion simplifiée des éléments immobiliers communs³⁸. Notons que l'on trouve dans les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1994 des exemples pour lesquels l'application du régime s'avère inutile : un parking, une piscine, une cour ou encore une canalisation dans une copropriété ne comptant que deux appartements³⁹. En 2018, le législateur va suivre l'avis de la doctrine majoritaire en précisant que c'est la nature des parties communes qui conditionne la dérogation. Il estime que le nombre de lots ne justifie pas en tant que tel cette dernière et refuse ainsi uniquement l'application d'un critère quantitatif⁴⁰. Il s'agit de déterminer si plusieurs copropriétaires ayant des personnalités juridiques distinctes sont aptes, en raison du peu de décisions qui doivent être prises, à gérer et administrer des parties communes sans assemblée générale et sans syndic⁴¹.

Ensuite, il est nécessaire qu'il y ait un accord unanime de tous les copropriétaires sur cette dérogation. Rappelons que depuis la dernière modification législative de 2018, il est

³⁶ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 200.

³⁷ Loi du 18 juin 2018 précitée.

³⁸ C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, *op. cit.*, p. 103 et 104 ; C. MOSTIN, « Le champ d'application... », *op. cit.*, p. 32.

³⁹ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 9 et 10.

⁴⁰ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 200.

⁴¹ S. BOUFFLETTE, « Le champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil revu et corrigé par la loi du 18 juin 2018 », *Le pli jur.*, 2019, n°48, p. 19.

explicitement indiqué que cet accord de volonté doit se maintenir dans le temps. En pratique, il était constaté que les volontés pouvaient ne plus se rencontrer avec le temps qui passe. Lors de transmission de lots, il pouvait également arriver que le nouveau copropriétaire souhaite voir s'appliquer le régime impératif en raison de ses caractéristiques protectrices⁴². Dans ces situations, comme le prévoyait déjà la doctrine depuis plusieurs années, le régime prévu par les articles 577-3 et suivants de l'ancien Code civil peut retrouver à s'appliquer⁴³.

Enfin, il faut qu'entre ces copropriétaires soit érigé un « acte de base créant des parties privatives distinctes ». Il s'agit d'une nouvelle condition introduite par le législateur en 2018. Cet acte de base, qui doit dorénavant obligatoirement être rédigé, va permettre de régir la copropriété en cause selon le régime de la convention-loi. Les parties vont dès lors pouvoir y organiser les droits et obligations des différents copropriétaires⁴⁴.

Si une dérogation est décidée, l'immeuble ou le groupe d'immeubles sera soumis au droit commun de la copropriété forcée. Nous analyserons ce régime dans le dernier chapitre de notre exposé.

Section 4. Nouveau Code civil

A l'initiative du ministre démissionnaire Koen Geens, toutes les dispositions du Code civil concernant le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles ont été regroupées et placées dans un nouveau livre 3. L'objectif de ce nouveau Code civil consiste à mieux structurer et organiser la matière, tout en codifiant parfois la jurisprudence établie. Il est ainsi regroupé les dispositions relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis aux articles 3.84 à 3.100 de ce nouveau livre. Ce dernier entrera en vigueur un an et demi après sa publication au Moniteur belge, soit le 1^{er} septembre 2021, à l'exception de certaines dispositions. Mis à part une numérotation différente, le contenu du régime ne change en rien. Afin de faciliter la compréhension, nous renverrons encore aux dispositions de l'ancien Code civil.

Énonçons simplement que c'est à l'article 3.84 du nouveau Code civil qu'est repris le champ d'application du régime impératif. Il est fait référence forcément aux articles 3.78 à 3.83 du nouveau Code civil plutôt qu'à l'article 577-2, §9, de l'ancien Code civil et il est

⁴² Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 201.

⁴³ C. MOSTIN et J.-Fr. TAYMANS, *op. cit.*, p. 105.

⁴⁴ S. BOUFFLETTE, « Le champ d'application... », *op. cit.*, p. 20.

précisé qu'il s'agit bien « d'une quote-part » dans les éléments immobiliers communs. Les mêmes règles sont toujours nécessaires pour que le régime s'applique : il doit s'agir d'un immeuble ou un groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti et il faut que le droit de propriété soit réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les éléments immobiliers communs. De même, il ne peut être dérogé à l'application de ces règles que sous réserve de trois conditions : si la nature des parties communes le justifie, s'il y a un accord de tous les copropriétaires sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Chapitre 2. L'importance des actes régissant la copropriété

L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou groupe d'immeuble bâtis, présentent un lien étroit avec la question des charges de la copropriété. Ces derniers doivent nécessairement faire l'objet d'un acte authentique. Ils doivent donc être établis par acte notarié et être transcrits. Il en est de même pour toute modification qui y sera apportée ultérieurement⁴⁵.

Section 1. L'acte de base

L'article 577-4, §1^{er}, alinéa 2, de l'ancien Code civil détermine le contenu de l'acte de base. Celui-ci doit comprendre « la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ». Notre attention se portera essentiellement sur le dernier élément. Cette quote-part, également appelée quotité, est « déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier ».

Il s'agit d'une énumération exhaustive des éléments qui peuvent être pris en compte. Durant les travaux préparatoires de la loi du 28 juin 2010⁴⁶, la question fait couler beaucoup d'encre car le texte original ne fait référence qu'à un seul critère, celui de la valeur respective des parties privatives. Certains auteurs partisans du caractère non-exhaustif, ont déposé un amendement par lequel ils proposent d'insérer dans la disposition le terme

⁴⁵ Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 1^{er}.

⁴⁶ Loi du 2 juin 2010 précitée.

« notamment », afin d'exclure tout doute quant à l'interprétation de la disposition. Cependant, le texte adopté s'est contenté de spécifier les trois critères actuels de manière limitative et le législateur n'en a pas modifié pas le contenu lors de la réforme de 2018. Notons qu'il n'est donc pas question de tenir compte d'une quelconque valeur subjective du bien dans l'appréciation. Nous pouvons déjà observer cette conception dans l'amendement précité. Le souhait de préciser qu'il s'agit de la valeur « objective » du lot privatif est présent. L'aménagement intérieur et les finitions décidées subjectivement par le propriétaire tels des robinets en plaqué or dans une salle de bain ou une cuisine super équipée ne peuvent pas être pris en considération lors la détermination de la valeur⁴⁷.

Le rapport motivé du professionnel, qui permet de justifier la répartition des quotités entre les différents copropriétaires, doit être repris dans l'acte de base⁴⁸.

Les trois critères de l'article 577-4, §1^{er}, alinéa 2, de l'ancien Code civil ne s'appliqueront cependant que si l'immeuble est placé sous le régime impératif après le 1^{er} septembre 2010, date d'entrée en vigueur de la loi. En 2017, le juge de paix de Forest⁴⁹ a été saisi d'un litige concernant une demande de rectification des quotes-parts dans les parties communes entre une association de copropriétaires et les propriétaires d'un lot privatif. Il ressort du jugement que « pour apprécier si la fixation des quotes-parts a été faite de manière inexacte, il faut bien entendu se référer aux dispositions applicables lors de l'établissement de l'acte de base, c'est-à-dire en 2001 et non selon les normes en vigueur actuellement ». En l'espèce, il s'agit donc pour les demandeurs d'établir que la répartition est inexacte au regard du seul critère correspondant à la valeur respective des parties privatives.

Section 2. Le règlement de copropriété

§1. La répartition des charges

Outre la description des droits et des obligations de chaque partie copropriétaires, le règlement de copropriété doit contenir « les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges »⁵⁰. L'article 577-2, §9, alinéa 3, de l'ancien Code civil, applicable aux deux types de copropriété forcée, prévoit que ces charges doivent être réparties « en fonction

⁴⁷ Rapport précité, *Doc.*, Sén., 2009-2010, n°1409/10, p. 27.

⁴⁸ Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 3, remplacé par la loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 1^{er} septembre 2010.

⁴⁹ J.P. Forest, 17 novembre 2017, *R.C.D.I.*, 2018, n°1, p. 49 et 50.

⁵⁰ Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 4, 2°, remplacé par la loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 1^{er} septembre 2010.

de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité ».

Nous pouvons donc percevoir toute l'importance de la quote-part qui est renseignée dans l'acte de base puisque c'est à concurrence, en principe, de la valeur respective de chaque bien privatif que les copropriétaires sont redevables, par exemple, des frais d'entretien, de réparation ou de réfection.

L'exposé des motifs de la loi révèle les raisons qui ont amené le législateur à introduire un critère d'utilité pour chaque bien privatif. Dans la pratique, le critère de la valeur des biens privatifs faisait l'objet de critiques car il arrivait qu'il conduise à des solutions abusives ou erronées. Cela pouvait être notamment le cas pour un ascenseur qui est moins utile pour les habitants du rez-de-chaussée, pour une antenne parabolique dans le cas où les copropriétaires n'auraient pas tous la télévision ou pour un jardin qui ne profite pas vraiment aux habitants des étages⁵¹.

Le 20 octobre 2009, le juge de paix de Molenbeek Saint-Jean⁵² s'est prononcé sur un litige concernant une action en annulation d'une décision prise par l'assemblée des copropriétaires relative à la répartition des charges. Cette décision est intéressante car elle illustre une répartition des charges relative à un ascenseur combinant les deux critères prévus par la loi. En l'espèce, il résultait de l'acte de base de la copropriété que « le coût des grosses réparations, du remplacement de l'ascenseur et de ses éléments combinés » était réparti entre les copropriétaires selon le critère de valeur de chaque lot privatif, alors que « le coût des frais de consommation d'énergie électrique, l'assurance responsabilité civile, d'abonnement d'entretien et de remplacement de pièces affectées par l'usure » était réparti de manière proportionnellement plus importante plus le niveau des étages augmentait. L'idée sous-jacente était que les étages supérieurs utilisaient plus l'ascenseur que les étages inférieurs.

L'article 577-4, §1^{er}, alinéa 4, 2°, de l'ancien Code civil prévoit que ces critères de valeur et d'utilité doivent être motivés. Comme le souligne M. Wahl⁵³, si le règlement de copropriété prévoit une répartition des charges selon les quote-parts des parties privatives

⁵¹ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 7.

⁵² J.P. Molenbeek-St-Jean, 20 octobre 2009, *R.C.D.I.*, 2011, n°1 p. 55 et 56.

⁵³ M. WAHL, *Le droit de la copropriété : nouvelle édition incluant les modifications de la loi du 18 juin 2018*, Liège, Kluwer, 2019, p. 54.

dans les parties communes, le rapport des professionnels permet de remplir cette exigence. Par contre, s'il prévoit une répartition selon le critère d'utilité, nous la rejoignons sur l'idée qu'il semble imparable de recourir à ces mêmes professionnels pour que la motivation soit correcte, bien que la loi n'impose pas l'établissement d'un tel rapport.

Notons que l'article 577-2, §9, de l'ancien Code civil est impératif⁵⁴. Les juridictions, dans leurs décisions, doivent le rappeler régulièrement. Par un jugement du 2 décembre 2015⁵⁵, le juge de paix d'Anvers a été confronté à un litige dans lequel l'acte de base prévoyait que les coûts liés au bâtiment principal étaient répartis en fonction du critère de la valeur du lot privatif, tandis que les coûts liés au jardin et au « pool house » de la copropriété étaient répartis en fonction du nombre de chambres des parties privatives. Malgré une proposition qui n'avait pas trouvé une majorité nécessaire à l'assemblée générale, il a décidé que ces deux types de frais devaient être répartis selon le même critère, celui qui est utilisé pour le bâtiment principal. Il confirme ainsi que les frais ne doivent plus être divisés en fonction du nombre de chambres à coucher. Par un autre jugement du 10 juillet 2012⁵⁶, le juge de paix de Furnes s'est prononcé concernant un règlement de copropriété qui prévoyait que les copropriétaires du rez-de-chaussée ne devaient pas participer aux frais d'entretien et de réparation de l'entrée, du hall d'entrée, de l'escalier, du hall d'escalier, de l'ascenseur et de la cage d'ascenseur. En l'espèce, il apparaissait cependant qu'ils avaient la jouissance de ces parties communes et par ce fait violaient l'article 577-2, §9, de l'ancien Code civil en raison de la contrariété au critère d'utilité. Le juge a ordonné la suppression de cet article et a soumis de nouveau la répartition des charges au critère principal de valeur.

Avant l'adoption par le législateur de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété⁵⁷, il était prévu que les charges soient réparties en fonction de la « valeur des héritages principaux ». Cette disposition était supplétive, ce qui avait pour conséquence que les copropriétaires pouvaient, par le choix d'une autre répartition, renoncer à la répartition des charges proportionnelles à la valeur des lots privatifs⁵⁸.

⁵⁴ Ancien C. civ., art. 577-2, §9, al. 4.

⁵⁵ J.P. Anvers, 6^e cant., 2 décembre 2015, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 49.

⁵⁶ J.P. Furnes, 10 juillet 2012, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 36.

⁵⁷ *M.B.*, 27 juillet 1994.

⁵⁸ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 6.

Dans le nouveau Code civil, la copropriété forcée se voit définie à l'article 3.78 comme étant « toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires ». Comme nous l'avons brièvement énoncé ci-dessus, la répartition des charges entre les différents copropriétaires est régie de la même manière dans les copropriétés forcées de droit commun. Les charges sont donc également réparties en principe en fonction de la valeur respective de chaque bien privative. Les parties peuvent cependant décider de les répartir selon le critère d'utilité pour chaque bien privatif ou opter pour une combinaison des deux critères⁵⁹. Par exemple, si deux industries copropriétaires d'une canalisation d'évacuation des eaux usées commune choisissent une répartition des charges selon le critère de l'utilité, c'est la quantité d'eaux usées évacuée par chaque entreprise qui sera déterminante⁶⁰. À la différence du régime de copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis, ces critères de répartition ne doivent cependant pas faire l'objet d'une motivation⁶¹.

§2. Les clauses et sanctions relatives au non-paiement

Depuis sa réforme de 2018, le législateur prévoit expressément dans le Code civil que le règlement de copropriété comprend « le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges »⁶². Déjà présentes avant cette modification législative, il était régulier que ces clauses, pouvant aussi bien prévoir une majoration forfaitaire de la dette qu'un taux d'intérêt conventionnel moratoire supérieur au taux légalement prévu, trouvent également place dans le règlement d'ordre intérieur ou dans des décisions de l'assemblée générale⁶³. Elles constituent de véritables outils pour obtenir l'exécution des obligations financières de chaque copropriétaire et renseignent au débiteur le régime auquel il sera soumis. Selon les travaux préparatoires, il était nécessaire « d'atteindre les objectifs de transparence et d'efficacité en imposant que les clauses pénales se trouvent insérées dans les statuts, soit dès l'origine, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale, modifiant donc les statuts »⁶⁴.

⁵⁹ Ancien C. civ., art. 577-2, §9, al. 3.

⁶⁰ I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 578.

⁶¹ Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 4, 2^o, remplacé par la loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 1^{er} septembre 2010.

⁶² Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 4, 2^o, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

⁶³ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 31.

⁶⁴ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 203.

Rappelons qu'en droit commun, l'article 1226 de l'ancien Code civil définit de façon générale la clause pénale comme étant « celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par la suite de ladite inexécution ». Il s'agit donc de fixer, anticipativement et forfaitairement, les dommages et intérêts auxquels le débiteur sera redevable dans le cas où il ne respecterait pas ses engagements. Par un arrêt de principe du 17 avril 1970⁶⁵, la Cour de cassation avait déjà tranché en faveur du caractère nécessairement indemnitaire que devait revêtir ces clauses, refusant de lui accorder un quelconque attribut sanctionnateur. Elle a déclaré que « lorsque le juge constate que la somme stipulée à titre de clause pénale ne peut être une réparation du dommage résultant de l'inexécution de l'obligation principale, il peut légalement en déduire qu'il ne s'agit pas d'une clause pénale et que les dispositions de l'article 1152 du Code civil ne sont pas applicables ». Elle ajoute qu'est « légalement justifié l'arrêt qui décide que, lorsque la somme stipulée à titre de clause pénale ne peut être une réparation du dommage résultant de l'inexécution de l'obligation principale et procure au créancier un bénéfice plus important que l'exécution normale du contrat, cette clause est contraire aux dispositions de l'article 6 du Code civil ». Cet article 1152 de l'ancien Code civil, qui prévoyait qu'il ne pourrait être alloué au créancier une somme plus ou moins importante que celle stipulée, a été abrogé par la loi du 23 novembre 1998⁶⁶ et son contenu a été repris dans l'article 1231 de l'ancien Code civil⁶⁷. En matière contractuelle, sera donc correcte, la clause pénale qui prévoit un montant qui ne dépasse manifestement pas le préjudice prévisible au moment de sa stipulation⁶⁸.

Depuis la loi du 23 novembre 1998⁶⁹, le juge dispose en matière contractuelle de deux articles pour sanctionner la clause pénale manifestement déraisonnable. Concernant la clause pénale qui consiste dans le paiement d'une somme déterminée, l'article 1231 de l'ancien Code civil prévoit que le juge peut, d'office ou à la demande du débiteur, réduire la peine « lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention. Selon la même idée, lorsqu'il s'agit d'une clause pénale prévoyant un intérêt moratoire, l'article 1153, alinéa 5, de l'ancien

⁶⁵ Cass., 17 avril 1970, *Rev. not. belge*, 1972, p. 217.

⁶⁶ Loi du 23 novembre 1998 modifiant le Code civil en ce qui concerne la clause pénale et les intérêts moratoires, *M.B.*, 13 janvier 1999.

⁶⁷ Proposition de loi modifiant les articles 1226 et 1228 à 1233 du Code civil et abrogeant l'article 1152 du même Code, développements, *Doc.*, Sén., 1995-1996, n°218/1, p. 8.

⁶⁸ Cass., 24 novembre 1972, *Pas.*, 1973, p. 297.

⁶⁹ Loi du 23 novembre 1998 précitée.

Code civil dispose que le juge peut également, d'office ou à la demande du débiteur, réduire « l'intérêt stipulé à titre de dommages-intérêts pour retard dans l'exécution si cet intérêt excède manifestement le dommage subi à la suite de ce retard ». Cette loi est une véritable révolution car elle écarte la jurisprudence radicale de la Cour de cassation qui prévoyait une annulation de la clause s'écartant du caractère indemnitaire⁷⁰.

En matière de copropriété, la question de savoir si le juge disposait d'un pouvoir de réduction des clauses pénales relatives au non-paiement des charges, en vertu de ces deux articles, a longtemps fait l'objet de discussions.

Une première controverse avait trouvé place en raison de la nature des rapports entre les copropriétaires. En effet, ces derniers peuvent se voir appliquer le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sans y avoir consenti. Or, comme le rappellent à juste titre C. Birquet-Mathieu et P. Lecocq en citant un arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2010⁷¹, les articles 1231 et 1153, alinéa 5, de l'ancien Code civil ne s'appliquent qu'aux rapports conventionnels, à l'exclusion des rapports de nature réglementaire. Selon ces auteurs, le pouvoir de réduction du juge doit cependant pouvoir trouver à s'appliquer car ces clauses sont l'émanation de volontés privées⁷². C'est d'ailleurs la position qui est suivie par la jurisprudence⁷³.

Une deuxième controverse concernait la question de savoir si le juge bénéficiait de ce pouvoir pour toutes les clauses pénales relatives au non-paiement des charges, indépendamment du moment où elles ont été adoptées. Alors qu'une majorité des auteurs de doctrine et des décisions de jurisprudence s'accordait pour reconnaître au juge un pouvoir de réduction par rapport aux clauses présentes depuis l'origine dans les statuts de la copropriété, cette reconnaissance était beaucoup plus discutée pour celles votées ultérieurement par l'assemblée générale sans que les décisions les consacrant n'aient été annulées⁷⁴.

⁷⁰ P. WÉRY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 744.

⁷¹ Cass. (1^{re} ch.), 3 juin 2010, *Pas.*, 2010, n°5, p. 1709.

⁷² C. BIQUET-MATHIEU et P. LECOCQ, « Variation « capitanesque » entre droit des obligations et droit des biens : les clauses pénales et la copropriété », *Liber amicorum Nadine Watté*, R. Jafferali, V. Marquette et A. Nuyts (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 50.

⁷³ Civ. fr. Bruxelles (72^e ch.), 17 janvier 2019, *Res jur. imm.*, 2019, n° 3, p. 191 ; J.P. Auderghem, 3 juin 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n° 3, p. 25 ; J.P. Etterbeek, 7 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016, n°1, p. 54 ; J.P. Wavre, 2^e cant., 17 septembre 2013, *R.C.D.I.*, 2014, n°2, p. 20.

⁷⁴ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 31.

Concernant ces dernières, une partie de la jurisprudence estime que les articles 1231 et 1153, alinéa 5, de l'ancien Code civil ne trouvent pas à s'y appliquer⁷⁵. En effet, la loi prévoit une procédure d'annulation et de réformation de la décision irrégulière, frauduleuse ou abusive à l'article 577-9, §2, de l'ancien Code civil qu'il convient de suivre. C'est d'ailleurs la piste qu'a notamment encore suivi le juge de paix de Saint-Josse-Ten-Noode dans un récent jugement du 6 février 2020⁷⁶. Tout en rappelant qu'il y a également toujours la possibilité de solliciter la prise d'une nouvelle décision en assemblée générale afin de procéder à sa modification, il a mis l'accent sur la caractère particulier du régime conventionnel des copropriétés forcées qu'il juge différent de celui que l'on applique aux contrats : « le juge ne dispose pas de la faculté de réduction voire de suppression dès lors qu'en matière de copropriété on ne se situe pas dans la sphère contractuelle à laquelle se rattachent les articles 1153 et 1231 du code civil. (...) dès lors qu'aucun recours en annulation pour irrégularité, fraude ou abus d'une décision de l'assemblée générale n'a été introduit, la décision devient définitive et s'impose à tous. (...) Le juge n'a pas à se substituer à une décision définitive prise par l'assemblée générale, qui représente l'organe souverain de la copropriété ». Il en ressort donc que le tribunal ne peut procéder à une quelconque réduction sans violer l'article 577-9, §2, de l'ancien Code civil.

Ce point de vue a fait l'objet de critiques en doctrine en raison de la portée de cet article 577-9, §2, de l'ancien Code civil. Certains auteurs se questionnent quant à l'application de cette disposition dans le cas d'une décision de l'assemblée générale concernant une clause pénale relative au non-paiement de charges qui présente un caractère punitif. En effet, ce dernier n'a aucunement pour effet de rendre la décision irrégulière, frauduleuse ou abusive. Il ne constitue pas une violation des règles relatives à la constitution et à la tenue des assemblées générales, une fraude ou un abus de pouvoir. Est également mis en cause le régime différent auquel ces clauses seraient soumises selon qu'elles relèvent des statuts de la copropriété depuis l'origine ou qu'elles y aient été introduites par le biais de l'article 577-7, §1^{er}, 1^o, a), et 2^o, a), de l'ancien Code civil à la suite d'une décision de l'assemblée générale⁷⁷.

Une autre partie de la jurisprudence accepte, quant à elle, d'appliquer les articles 1231 et 1153, alinéa 5, de l'ancien Code civil et d'ainsi procéder à une réduction de la clause pénale

⁷⁵ J.P. St.-Gilles, 15 janvier 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°2, p. 42, note C. Mostin ; J.P. St.-Gilles, 19 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016, n°1, p. 22 ; J.P. Braine-l'Alleud, 7 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2013, n°2, p. 33.

⁷⁶ J.P. St-Josse-Ten-Noode, 6 février 2020, *R.C.D.I.*, 2020, n°2, p. 41.

⁷⁷ C. BIQUET-MATHIEU et P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 53 et 54.

malgré l'absence de recours contre la décision de l'assemblée générale. Par un jugement du 8 juin 2017⁷⁸, le juge de paix de Braine-l'Alleud a tranché un litige dans lequel il lui était demandé de condamner un copropriétaire au paiement du solde d'arriéré de charges communes s'élevant à 9.716,66 euros à majorer des intérêts moratoires au taux conventionnellement prévu de 14% l'an. Faisant application de l'article 1153, alinéa 5, de l'ancien Code civil, le juge a procédé d'office à une réduction du taux des intérêts sollicité. Il estime qu'en l'espèce, « le taux conventionnel des intérêts postulé par la partie demanderesse excède manifestement le dommage subi ensuite du retard de paiement en manière tel qu'il sera réduit d'office à 7 % l'an ». De même, par un jugement du 17 septembre 2013⁷⁹, le juge de paix de Wavre a réduit à 8% l'an le taux des intérêts de retard fixés par une décision de l'assemblée générale à 12% car il a estimé qu'il était « sans commune mesure avec les taux afférents sur les marchés de capitaux par des organismes bancaires ». Plus récemment, le tribunal de première instance de Bruxelles, raisonnant de manière semblable, a décidé dans son jugement du 19 avril 2018⁸⁰ qu'une clause pénale prévue par l'assemblée générale dont le taux s'élève à 10% des sommes dues conserve bien un caractère indemnitaire et ne doit en conséquence pas être réduite.

Notre esprit critique nous mène à penser qu'il est essentiel qu'une juridiction puisse se prononcer et réduire une clause pénale manifestement excessive, bien qu'il s'agisse d'un régime particulier. Certaines situations peuvent paraître injustes lorsque, face à un débiteur de bonne foi, le délai prévu par l'article 577-9, §2, de l'ancien Code civil s'avère dépassé. Somme toute, il serait cependant malheureux que cette possibilité de saisir le juge *a posteriori* en vue d'obtenir la réduction d'une telle clause décidée par l'assemblée générale ne soit que la conséquence d'une gestion négligente, paresseuse et inactive ou d'une absence de participation à l'administration collective de son bien. Il nous semble nécessaire que tout copropriétaire se doive de se comporter en personne normalement prudente, soigneuse et consciencieuse.

Force est de constater que par sa réforme de 2018, le législateur, en prévoyant désormais expressément à l'article 577-4, §1^{er}, alinéa 3, 2°, de l'ancien Code civil que les clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges doivent prendre place dans le

⁷⁸ J.P. Braine-l'Alleud, 8 juin 2017, *R.C.D.I.*, 2017, n°4, p. 45.

⁷⁹ J.P. Wavre, 2^e cant., 17 septembre 2013, *R.C.D.I.*, 2014, n°2, p. 20.

⁸⁰ Civ. fr. Bruxelles (1^{re} ch.), 19 avril 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°4, p. 49.

règlement de copropriété, ne règle pas cette controverse. Une réponse législative claire sur la question de leur réductibilité serait la bienvenue et permettrait de retrouver cette sécurité juridique qui se fait tant attendre.

L'article 179, alinéa 4, de la loi du 18 juin 2018⁸¹, relatif aux dispositions transitoires prévoit que : « Nonobstant l'article 577-4, § 1^{er}, 2^o, nouveau, du Code civil, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, §4, alinéa 2 ». Il est ici fait référence aux clauses présentes dans le règlement d'ordre intérieur, troisième document de la copropriété qui a été rendu obligatoire par cette même loi⁸². Il peut être observé qu'il n'est pas fait mention des clauses décidées par l'assemblée générale et présentes dans les procès-verbaux. Il peut donc en être déduit que celles-ci, si elles n'ont pas été insérées dans les statuts ou dans le règlement d'ordre intérieur avant le 1^{er} janvier 2019, seront privées d'effet⁸³.

Section 3. L'action en rectification

Modifié en 2018, l'article 577-9, §1^{er}, alinéa 2, de l'ancien Code civil prévoit que : « Nonobstant l'article 577-5, §3, 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. ». Cet article est important puisqu'il attribue des qualités à l'association des copropriétaires pour agir en justice tant en demandeur qu'en défendeur notamment lors des procédures judiciaires relatives à la modification des quotes-parts dans les parties communes et la modification de la répartition des charges. Nous avons vu précédemment ô combien la détermination de ces éléments est capitale en raison des conséquences financières qu'elle entraîne dans les copropriétés forcées des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

⁸¹ Loi du 18 juin 2018 précitée.

⁸² Ancien C. civ., art. 577-4, §2, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

⁸³ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 32.

Rappelons que l'article 577-2, §9, *in fine*, de l'ancien Code civil est impératif et que c'est en raison de ce caractère qu'un copropriétaire peut introduire devant le juge une demande en rectification relative aux quotes-parts ou aux charges.

Concernant la répartition des quotes-parts dans la parties communes, tout copropriétaire peut demander au juge qu'elle soit rectifiée, dans le cas où elle aurait été calculée de manière inexacte ou serait devenue inexacte à la suite de modifications apportées à l'immeuble⁸⁴.

Concernant cette fois les charges, tout copropriétaire peut demander au juge d'en rectifier le mode de répartition si ce dernier lui cause un préjudice propre ou lui demander de rectifier leur calcul s'il est inexacte ou s'il l'est devenu à la suite de modification apportées à l'immeuble⁸⁵. Les litiges relatifs à la contributions aux charges d'ascenseur sont les plus récurrents. Par un jugement du 31 octobre 2014⁸⁶, le tribunal de première instance de Gand a été saisi d'une telle action en rectification par le propriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée d'une copropriété. Il était fait état que l'obligation de contribuer aux frais d'ascenseur lui causait un préjudice personnel car en l'espèce, il ressortait des éléments de faits qu'il n'en retirait aucune utilité objective. Le juge a accueilli son action et a estimé qu'il devait être dispensé de ces frais à compter de la date d'introduction de la demande.

Notons qu'avant d'intenter de telles actions, il est nécessaire que les copropriétaires sollicitent le vote d'une modification de ces répartitions en assemblée générale selon les exigences prévues par le régime⁸⁷. L'article 577-7, §3, de l'ancien Code civil prévoit ainsi que pour toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, il doit être statué à l'unanimité des voix. Toutefois, il pourra être statué à la majorité qualifiée sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété lorsque l'assemblée générale avait décidé à cette même majorité de travaux, de la décision ou la réunion de lots ou d'actes de disposition. L'article 577-7, §1^{er}, 2°, a), de l'ancien Code civil prévoit quant à lui que pour la modification de la répartition des charges de copropriété, il doit être statué à la majorité des quatre cinquièmes des voix. C'est en ce sens que s'est prononcé le juge de paix de Saint-Josse-ten-Noode, dans une décision du 8 mars 2017⁸⁸ : « Les copropriétaires d'un appartement sis au

⁸⁴ Ancien C. civ., art. 577-9, §6, 1°.

⁸⁵ Ancien C. civ., art. 577-9, §6, 2°.

⁸⁶ Civ. Gand (1^{re} ch.), 31 octobre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 43.

⁸⁷ M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, *op. cit.*, p. 237 ; J.P. Ostende, 2^e cant., 2 mai 2019, *Res jur. imm.*, 2020, n°1, p. 65 ; J.P. St.-Gilles, 15 janvier 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°2, p. 46, note C. Mostin.

⁸⁸ J.P. St.-Josse-ten-Node, 8 mars 2017, *R.C.D.I.* 2017, n°3, p. 31.

rez-de-chaussée d'un immeuble qui estiment devoir être déchargés de toute contribution aux frais d'entretien d'ascenseur, à défaut d'utilité pour eux, doivent s'adresser au préalable à l'assemblée générale, organe souverain de l'association des copropriétaires, et non directement au juge, faute de quoi la demande doit être déclarée irrecevable ». Il est intéressant de voir que le juge estime cependant que son pouvoir d'appréciation doit rester marginal, sans substitution à l'assemblée générale. Selon lui, « le système adopté par les statuts assure un équilibre entre l'intérêt collectif de l'association des copropriétaires et l'intérêt particulier de chaque copropriétaire pour que la solidarité l'emporte sur le droit individuel de chacun ».

Ce mécanisme en deux temps, imposant tout d'abord de solliciter la modification de la répartition à l'assemblée générale, est une bonne chose. Il est nécessaire que les copropriétaires prennent conscience que la vie en communauté ne peut fonctionner que s'ils placent leur intérêt personnel au second plan. Nous osons croire qu'en cas de répartition injuste envers un copropriétaire, la conscience collective sera réceptive et permettra de rétablir l'équité nécessaire⁸⁹.

Aucun délai n'est prévu par le régime pour intenter ces actions en rectification et il n'est pas question d'y appliquer le délai de 4 mois prévu à l'article 577-9, §2, alinéa 2, de l'ancien Code civil applicable aux actions tendant à annuler ou réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusif de l'assemblée générale⁹⁰.

Nous savons que l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique et doivent être transcrits sur le registre du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans l'arrondissement de la copropriété forcée⁹¹. Puisque la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative et le mode de répartition des charges et leur calcul en tant que tel touchent directement le statut de droit réel de la copropriété, la demande de rectification, qui a pour but d'en provoquer la modification, doit être inscrite en marge de la transcription des statuts de la copropriété⁹². Tant que cette prescription n'est pas respectée, le juge ne peut pas statuer sur la demande qui lui est

⁸⁹ Interview de Maître Van Gils et de Monsieur François-Xavier Pieltain, mardi 11 mai 2021.

⁹⁰ Cass. (1^{re} ch.), 4 avril 2002, *Pas.*, 2002, n°3, p. 824.

⁹¹ Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 1^{er} ; Loi hypothécaire, art. 1^{er}, al. 1^{er}, modifié par la loi du 11 juillet 2018, *M.B.*, 30 juillet 2018.

⁹² Loi hypothécaire, art. 3, al. 1^{er}.

soumise et l'adversaire peut invoquer l'exception de non-inscription à chaque stade de la procédure et ce jusqu'à la clôture des débats⁹³. La décision qui prononcera la modification devra également être inscrite⁹⁴.

Chapitre 3. Le patrimoine de l'association des copropriétaires

Un des points essentiels de l'introduction de ce régime par le législateur en 1994 concernait l'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires. Cette nouveauté constitue une véritable révolution en la matière. Nombreux étaient les problèmes et difficultés rencontrés précédemment. L'exemple le plus frappant concernait le tiers qui, souhaitant assigner en justice la copropriété dans son ensemble, n'avait d'autre solution que d'assigner individuellement chacun des copropriétaires, avec pour conséquences de faire augmenter considérablement les frais et ralentir la procédure⁹⁵.

L'objet de l'association des copropriétaires consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâti⁹⁶. À l'époque, l'exposé des motifs précisait déjà que l'administration de l'immeuble ne devait pas être entendue uniquement dans un sens technique du terme. Par exemple, l'aliénation d'un bien commun à un tiers ou l'acquisition d'un bien destiné à devenir commun décidée par l'assemblée générale relèvent d'une bonne administration et sont d'ailleurs expressément visés par l'article 577-7, §1^{er}, alinéa 1^{er}, d) et e), de l'ancien Code civil⁹⁷.

Section 1. Une limitation aux meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet

L'article 577-5, §3, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil prévoit de manière restrictive la composition du patrimoine de l'association des copropriétaires : il ne peut être composé que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Cette limitation est expliquée par la crainte que le législateur avait de voir cette personne morale se détourner de son objectif et se transformer en société civile immobilière⁹⁸.

⁹³ Cass. (1^{re} ch.), 5 janvier 2012, *Pas.*, 2012, n°1, p. 20.

⁹⁴ Loi hypothécaire, art. 3, al. 2.

⁹⁵ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 3.

⁹⁶ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 1^{er}, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

⁹⁷ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 15.

⁹⁸ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 15.

Afin que le tiers détenteur d'un titre exécutoire condamnant l'association des copropriétaires à une somme plus importante que celle correspondant à la valeur du patrimoine de cette dernière, le législateur a prévu au paragraphe 4 de ce même article que : « Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas. ». En, pratique, il s'agira d'abord de faire procéder à l'exécution de son titre sur le patrimoine de l'association des copropriétaires et ce n'est que si celui-ci est insuffisant qu'il pourra être question de poursuite sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote⁹⁹.

En réalité, les objectifs de rapidité, de simplicité et de diminution des frais prônés par le législateur en faveur de l'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires sont dans ce cas quelque peu mis à mal. En effet, bien qu'une seule citation soit nécessaire pour agir en premier lieu contre l'association, si le patrimoine de cette dernière n'est pas suffisamment élevé pour désintéresser le tiers, le risque de pluralité est généralement présent en second temps en raison de la proportionnalité qui gouverne le mécanisme de l'article¹⁰⁰.

Section 2. Le fonds de roulement et le fonds de réserve

Le patrimoine de l'association des copropriétaires doit être composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve¹⁰¹. Le loi du 18 juin 2018¹⁰² a complètement refondu l'article 577-5 de l'ancien Code civil pour intégrer leur définition : le fonds de roulement correspond à « 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 » tandis que le fonds de réserve correspond à « 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

⁹⁹ Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, rapport, *Doc.*, Ch., 1992-1993, n° 851/7, p. 23.

¹⁰⁰ M. WAHL, « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2013, p. 34.

¹⁰¹ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 1^{er}, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁰² Loi du 18 juin 2018 précitée.

chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture »¹⁰³. Ces apports sont décidés par l'assemblée générale¹⁰⁴.

Il est nécessaire que ces fonds soient placés sur des comptes distincts¹⁰⁵. Cette exigence, introduite par loi du 2 juin 2010¹⁰⁶, a pour objectif d'empêcher qu'en pratique le syndic n'utilise les montants destinés à financer les dépenses non périodiques présents sur le compte pour payer les factures liées aux dépenses courantes¹⁰⁷. Néanmoins, la jurisprudence a déjà jugé qu'il était possible d'affecter une partie des montants du fonds de réserve au fonds de roulement mais qu'il fallait pour se faire une décision expresse de l'assemblée générale¹⁰⁸.

Le fonds de réserve doit être constitué au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des parties communes de l'immeubles et doit faire l'objet d'une contribution annuelle de minimum cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent¹⁰⁹. En instaurant cette obligation, la vision à long terme que souhaite favoriser le législateur par sa modification du régime en 2018 est tout à fait visible. Cette volonté de se prémunir face aux dépenses conséquentes pour les travaux les plus importants passe par une épargne progressive des copropriétaires, destinée à leur conférer le plus de stabilité possible¹¹⁰. La marge de manœuvre dont disposent les copropriétaires durant les cinq premières années s'explique par l'absence de gros frais à réaliser durant les premières années de la construction de l'immeuble¹¹¹.

Tout cela s'accorde parfaitement avec les différentes législations relatives à la modernisation, la sécurisation et la performance énergétique des bâtiments qui sont présentes depuis de nombreuses années.

Au niveau fédéral, nous pouvons observer la présence d'un arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs¹¹². Celui-ci a été fondamentalement modifié en 2012 pour introduire désormais une modernisation échelonnée dans le temps en fonction de l'âge de

¹⁰³ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 2 et 3, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁰⁴ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 6, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁰⁵ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 5, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁰⁶ Loi du 2 juin 2010 précitée.

¹⁰⁷ C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Liège, Kluwer, 2020, p. 164.

¹⁰⁸ J.P. Woluwe-St.-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°2, p. 30.

¹⁰⁹ Ancien C. civ., 577-5, §3, al. 4, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹¹⁰ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 208.

¹¹¹ Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, annexe, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/006, p. 105.

¹¹² *M.B.*, 30 avril 2003, modifié par l'arrêté royal du 10 décembre 2012, *M.B.*, 19 décembre 2012.

l'ascenseur concerné. En effet, pour les ascenseurs mis en service à partir du 1^{er} avril 1984, une première modernisation devait être réalisée au plus tard le 31 décembre 2014. Pour ceux mis en service entre le 1^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984, cette première modernisation devait être réalisée au plus tard le 31 décembre 2016. Concernant maintenant les installations mises en service avant le 1^{er} janvier 1958, la date butoir est le 31 décembre 2022¹¹³. Pour les copropriétaires, ces obligations sont loin d'être négligeables financièrement. Un sondage réalisé courant de l'année 2020 auprès des entreprises de modernisation d'ascenseurs en témoigne. Bien que le montant des coûts dépende grandement de la situation spécifique de l'immeuble (nombre d'étages, type d'installation, composants encore utilisables, accessibilité de l'ascenseur,...), un prix moyen de 67.500,00 euros hors T.V.A. a pu être déterminé concernant les installations datant d'avant 1958¹¹⁴.

Notons également que le 1^{er} juin 2020 est entré en vigueur l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant notamment le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, abrogeant les anciennes normes relatives aux installations électriques présentes depuis 1981 qui visaient à leur assurer un haut niveau de sécurité¹¹⁵. Les installations électriques domestiques telles que les unités d'habitation et les parties communes d'un ensemble résidentiel à l'exception des locaux techniques relèvent de ce livre 1¹¹⁶. Ce dernier prévoit entre autres un contrôle de conformité périodique par un organisme agréé de ces installations qui peut entraîner, si rapport défavorable, des coûts importants pour les copropriétaires. Il faut savoir qu'il y est également prévu un contrôle obligatoire des anciennes installations électriques domestiques lors de la vente du bien immobilier. Cependant, précisons que lorsque l'unité d'habitation fait partie d'un régime de copropriété, ce dernier contrôle de conformité n'est applicable qu'aux lots privatifs et non aux parties communes¹¹⁷.

¹¹³ Arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, *M.B.*, 30 avril 2003, art. 5, §2, remplacé par l'arrêté royal du 10 décembre 2012, *M.B.*, 19 décembre 2012.

¹¹⁴ SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie, « Sondage sur le prix moyen de la modernisation des ascenseurs », disponible sur www.economie.fgov.be, 2020.

¹¹⁵ Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, *M.B.*, 28 octobre 2019.

¹¹⁶ Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, *M.B.*, 28 octobre 2019, p. 101326.

¹¹⁷ S. HOSTIER et S. LEPRINCE, « Chapitre III - Certification des bâtiments », *Chroniques notariales*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 133 et 134.

Au niveau de la Région wallonne, le décret du 28 novembre 2013 transpose la Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments¹¹⁸. Celle-ci témoigne d'une réelle volonté de réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments de la Communauté européenne. La performance énergétique est définie comme la « quantité d'énergie effectivement consommée ou calculée pour répondre aux différents besoins énergétiques liés à une utilisation standardisée du bâtiment, qui inclut entre autres l'énergie utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le système de refroidissement éventuel, la ventilation et l'éclairage »¹¹⁹. Cette législation impose le respect d'exigences de performances énergétiques lors de construction, de reconstruction, de rénovation, de changement de destination et lors de l'installation, du remplacement ou de la modernisation de systèmes¹²⁰. Lorsque la copropriété se livre à de tels projets, il convient donc de garder cela à l'esprit et d'anticiper les coûts financiers plus importants qui pourraient en découler. À défaut d'exécuter conformément les exigences, l'association des copropriétaires peut être condamnée à des amendes administratives.

Il faut noter que la mosaïque de copropriétaires dans ces indivisions est à la source de possibles réticences quant au financement de cette épargne. Il s'avère que certains copropriétaires, en raison de la répartition de certaines dépenses suivant le critère d'utilité, ne se sentent pas toujours concernés. De plus, de par leur âge, leur situation personnelle ou leur objectifs, des réserves et difficultés peuvent apparaître. Par exemple, face à une faible espérance de vie, il est légitime que des personnes âgées ou malades ne souhaitent plus investir dans des projets dont la réalisation est futur et le retour sur investissement lointain. De même, nombreux sont les jeunes ménages et personnes célibataires au porte-feuille réduit en raison de l'acquisition de leur appartement pour qui envisager des travaux est financièrement compliqué. La situation sera semblable pour les copropriétaires investisseurs dont rendement et profit sont les maîtres-mots¹²¹.

¹¹⁸ Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, M.B., 27 décembre 2013, modifié par le décret du 17 décembre 2020, M.B., 3 février 2021.

¹¹⁹ Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 précité, M.B., 27 décembre 2013, art. 2, 1^o.

¹²⁰ Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 précité, M.B., 27 décembre 2013, art. 9, modifié par le décret du 17 décembre 2020, M.B., 3 février 2021.

¹²¹ ORDRE BELGE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS A.S.B.L., « Vieillesse et obsolescence. État des copropriétés, travaux et fonds de réserve », *Rev. dr. ULg.*, 2019, n^o3, p. 488.

Lorsque nous aborderons les questions qui se posent lors de la transmission du lot, nous verrons que la quote-part financée par le copropriétaire sortant reste en principe la propriété de l'association¹²². Il convient alors d'en tenir compte dans la convention qui est prise afin d'éviter que des conséquences financières négatives en découlent.

Selon nous, cette provision est une bonne chose dans la mesure où elle vise à protéger non seulement les copropriétaires les uns contre les autres mais également contre eux-mêmes. Le législateur réduit ainsi de la sorte le risque de ne pas pouvoir faire face aux grosses dépenses non périodiques et crée *a priori* une véritable garantie alimentée progressivement avec plus de facilité. Nous savons ô combien sont nombreux les copropriétaires qui ne se constituent pas d'épargne personnelle et qui rencontreraient encore plus de difficultés si ce système n'était pas mis en place.

Il ne nous reste plus qu'à espérer que le montant qui sera provisionné et déterminé par l'assemblée générale sera suffisant dans la majorité des cas. Peut-être aurait-il fallu fixer un pourcentage minimum supérieur à celui prévu par le régime. Les travaux préparatoires faisaient déjà référence à cette possible insuffisance tout en se justifiant qu'il s'agit dans tous les cas d'une « première mesure »¹²³.

La pratique confirme nos doutes. Il s'avère que dans la majorité des copropriétés belges, ce pourcentage est illusoire. Par exemple, pour une copropriété de huit lots, le montant de la totalité des charges communes ordinaires d'un exercice est de l'ordre de 3.000 euros. Concrètement, cinq pour cent de 3.000 euros représentent 150 euros d'alimentation annuelle obligatoire. C'est absolument insuffisant face aux coûts de gros travaux qui peuvent se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros. Néanmoins, nous comprenons la complexité de déterminer un pourcentage précis pour le législateur face à la diversité des situations. Il faut noter que les copropriétaires entendent relativement bien les conseils du syndic de copropriété lorsque ce dernier estime nécessaire de prévoir des appels de fonds de réserve plus importants. En effet, il est dans leur intérêt de procéder à un étalement des paiements¹²⁴.

Une décision du juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre du 26 février 2016¹²⁵ atteste des difficultés et du manque de clarté qui pouvaient être rencontrés avant que le législateur ne

¹²² Ancien C. civ., art. 577-11, §5, 2°, remplacé par la loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 1^{er} septembre 2010.

¹²³ Annexe précitée, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/006, p. 105

¹²⁴ Interview précitée.

¹²⁵ J.P. Woluwe-St.-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°2, p. 29.

rende la constitution de ce fonds et le plancher minimum qui le caractérise obligatoire et qui peuvent peut-être désormais être évités. Le litige, opposant une association des copropriétaires d'une résidence et les copropriétaires d'un lot, concerne la poursuite de la condamnation de ces derniers au paiement d'arriérés de charges de copropriété. Les copropriétaires contestent notamment un appel fond de réserve pour quatre trimestres relatif à des travaux de façade d'un montant total de 347,28 euros car selon eux « les appels de fonds litigieux ont été lancés en exécution des décisions prises par l'assemblée générale du 3 novembre 2011 qui ont été annulées et que cette décision annulée ne prévoyait d'appel de fonds que pour trois trimestres alors que l'ACP de la Résidence La S. en réclame quatre ». L'association des copropriétaires estimait que quand bien même les décisions prises par l'assemblée générale du 3 novembre ont été annulées, elles ont été approuvées par autre décision des 29 et 30 novembre 2012 prévoyant un appel de fonds trimestriel qui lui n'a pas fait l'objet de recours. De plus, certains appels de fonds ont été payés sur base de ces premières décisions. Le juge a suivi le raisonnement de l'association des copropriétaires. La lecture de cette décision nous fait prendre conscience de la complexité des litiges relatifs aux contestations d'appel de fonds. La question de savoir si la dernière modification législative a changé quelque chose se pose. Il nous semble possible, à notre humble avis, que le caractère obligatoire de la constitution du fonds de réserve puisse réduire les contestations en la matière lorsque le pourcentage minimum s'avère adéquat. Puisque le législateur, en prévoyant en plus un minimum annuel, souhaite voir apparaître une certaine anticipation et provision des apports de fonds *a priori* détachées du caractère individuel des futurs travaux à réaliser, il nous semble plus délicat de remettre en cause les décisions de l'assemblée générale. Il s'ensuit naturellement que le montant épargné et disponible sera déterminant car il permettra d'éviter les appels de fonds supplémentaires spécifiques à certains travaux et réduira ainsi les chances de voir apparaître d'autres contestations.

La loi prévoit toutefois que l'association des copropriétaires peut décider, à une majorité des quatre cinquièmes des voix, de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire¹²⁶. Cette possibilité est regrettable.

¹²⁶ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 4, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

Chapitre 4. Le principe « qui paye décide » en assemblée générale

L'article 577-6, §6, de l'ancien Code civil, qui prévoit depuis 1994 une répartition des voix aux délibérations de l'assemblée générale correspondant à la quote-part détenue par chaque copropriétaire dans les parties communes, a été complété par la loi du 18 juin 2018¹²⁷. Il y est désormais ajouté que « 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. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges ».

Les travaux préparatoires font le lien avec la réforme de 2010 et l'apparition des associations partielles dotées ou non de la personnalité juridique qui avaient déjà pour objectif de régler les problèmes présents dans les copropriétés comportant des parties communes particulières¹²⁸. En réalité, leur gestion par des associations partielles dépourvues de personnalité juridique n'a pas réglé les difficultés rencontrées en pratique puisque chaque copropriétaire continuait de prendre part au vote à l'assemblée générale les concernant, à l'instar des parties communes générales¹²⁹.

Cette nouveauté relative instaurée par le législateur en 2018 vient donc apporter une réponse aux fréquentes plaintes des copropriétaires qui supportent seuls certaines charges et qui refusent que les autres interviennent dans les décisions qui s'y rapportent. Il s'agit de la mise en place d'un véritable principe « qui paye décide » puisque lorsque les charges ne sont réparties qu'entre certains copropriétaires, seuls ceux-ci peuvent voter au sein de l'assemblée générale, proportionnellement à leurs quotes-parts de charges¹³⁰. Il est donc nécessaire de garder également à l'oeil les différentes charges qui, en marge du principe de répartition en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sont réparties selon le critère d'utilité prévu par l'article 577-2, §9, de l'ancien Code civil. Lorsque qu'il est prévu une combinaison des deux critères de répartition, l'article 577-6, §6, alinéa 2, de l'ancien Code civil et son principe « qui paye décide » ne trouvent pas à s'appliquer car dès l'instant où le critère de valeur est utilisé, même partiellement, la ou les charges en question ne concerneront plus

¹²⁷ Loi du 18 juin 2018 précitée.

¹²⁸ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 210.

¹²⁹ C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, p. 20, n°17.

¹³⁰ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 210.

« certains copropriétaires seulement »¹³¹. Concernant l'aspect pratique, le syndic devra être attentif au calcul des majorités qualifiées puisqu'il sera différent selon les éléments soumis aux votes. Il lui faudra, pour se faire, organiser un tableau sur base de la répartition exceptionnelle des charges¹³².

C. Mostin attire l'attention sur l'absence de quorum de présence prévu par la loi concernant le vote sur la base de cette clé particulière de répartition des charges. En effet, pour les délibérations de l'assemblée générale, les seuls quorums de présence sont prévus à l'article 577-6, §5, alinéa 2 et 3 de l'ancien Code civil : soit plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ces derniers totalisent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, soit les copropriétaires présents ou représentés totalisent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. L'application du principe « qui paye décide » pourrait donc avoir pour conséquence qu'un seul copropriétaire décide des travaux en question s'il est seul présent, malgré qu'ils impliquent plusieurs copropriétaires¹³³.

Il y a toutefois une réserve au principe : il faut que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Les travaux parlementaires font le rapprochement avec la notion d'intérêt légitime qui est sollicitée pour la répartition des compétences entre les associations principales et les associations parties pour les questions de standing, de cohérence esthétique, de destination de l'immeuble, de reconstruction, de démolition, de sécurité, de salubrité,... De la sorte, un arbre dans un jardin privatif qui n'est pas entretenu et qui menace de tomber sur l'immeuble relève de la gestion commune de la copropriété et chaque copropriétaire doit pouvoir se prononcer. Il en est de même d'un jacuzzi placé sur le toit en terrasse accessible uniquement aux copropriétaires du dernier étage qui crée une surcharge pour la structure¹³⁴.

La consécration de ce principe par le législateur l'a forcé à rendre la possibilité de voter ou non déterminante à l'égard de l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires par des créanciers. Nous avons vu précédemment que la dernière version de l'article 577-5, §4, de l'ancien Code civil prévoit que « l'exécution des décisions condamnant

¹³¹ A. SALVÉ, « [Charges de copropriété] Finances... », *op. cit.*, p. 565.

¹³² V. DEFRAITEUR, « Les finances de la copropriété après la loi du 18 juin 2018 », *Jurim.*, 2019, n°3, p. 107.

¹³³ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, *op. cit.*, p. 106.

¹³⁴ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 211.

l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas. ». Il aurait été injuste que les copropriétaires qui ne prennent pas part aux votes lors de certaines délibérations en raison du fait qu'ils ne participent pas à telles charges soient quand même tenus d'assumer les conséquences financières sur leur patrimoine personnel, proportionnellement à leur quotes-parts de droit dans les parties communes. Seuls les copropriétaires qui se sont prononcés en application du principe « qui paye décide » devront répondre proportionnellement aux quote-part utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6, alinéa 2, de l'ancien Code civil¹³⁵. Pour se faire, il est nécessaire de mettre en lien la condamnation de l'association des copropriétaires avec une délibération à laquelle seuls ces copropriétaires ont ou auraient dû se prononcer, ce qui peut s'avérer complexe. Ce travail devra être réalisé par le juge des saisies, appelé à se prononcer sur la légalité de la saisie exécutoire opérée chez un copropriétaire¹³⁶.

Dans un arrêt du 27 juin 2011¹³⁷, la Cour d'appel de Liège a reconnu la responsabilité d'une association de copropriétaires pour un accident causé par un ascenseur. La locataire d'un appartement situé au 10^{ème} étage a emprunté l'ascenseur de l'immeuble. Lors de la descente, il a brusquement accéléré et s'est ensuite bloqué entre le 3^{ème} et le 2^{ème} étage, porte fermée. Il a fallu 45 minutes pour qu'un technicien de la société d'entretien de l'ascenseur sorte la locataire de là. Celle-ci a subi un choc violent au niveau vertébral et a consulté un médecin le lendemain. Elle a été hospitalisée durant 6 jours pour syndrome post-commotionnel, a dû réaliser divers examens, a dû être prise en charge de manière régulière par divers spécialistes et a dû séjourner durant plus d'un mois en revalidation. Elle conserve malgré tout des séquelles de cet accident et réclame l'octroi d'une allocation provisionnelle pour le dommage qu'elle a subi. Le juge d'appel a reconnu que l'ascenseur était affecté d'un vice au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil au moment des faits et a déclaré que la responsabilité de l'association des copropriétaires, gardienne de la chose, était engagée. Ce litige précède les modifications législatives de 2018 que nous venons d'aborder et il nous permet d'en saisir les différences. À l'époque de la condamnation, l'exécution de la décision pouvait être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts de droit, quand bien même les copropriétaires du rez-

¹³⁵ A. SALVÉ, « [Charges de copropriété] Finances... », *op. cit.*, p. 566.

¹³⁶ V. DEFRAITEUR, « Les finances de la copropriété... », *op. cit.*, p. 108.

¹³⁷ Liège (3^e ch.), 27 juin 2011, *Bull. ass.*, 2012, n°3, p. 393.

de-chaussée seraient dispensés de toutes charges relatives à l'ascenseur. Depuis la loi du 18 juin 2018¹³⁸, si le règlement de copropriété dispense les copropriétaires du rez-de-chaussée de la participation aux charges de l'ascenseur, ils ne prennent pas part aux votes qui y sont relatifs conformément à l'article 577-6, §6, alinéa 2, de l'ancien Code civil et par conséquent les décisions de condamnation de l'association des copropriétaires ne peuvent pas être poursuivies sur leur patrimoine personnel en raison de l'article 577-5, §4, de l'ancien Code civil. Le locataire doit donc désormais identifier les copropriétaires qui pouvaient agir et qui sont responsables du manque d'entretien de l'ascenseur. Notons cependant qu'en l'espèce, la compagnie d'assurance couvrait la responsabilité civile de l'association.

La même réflexion peut être tenue pour un jugement prononcé le 13 avril 2015 par le tribunal de première instance de Tongres. Il s'agissait d'un immeuble à appartements qui connaissait des problèmes d'infiltration d'eau causés à l'appartement du dernier étage en raison du mauvais état d'une cheminée commune. L'association des copropriétaires a été condamnée à réparer les dommages causés au lot privatif¹³⁹. Actuellement, si l'on imagine que le règlement de copropriété met à charge de certains copropriétaires seulement les frais concernant cette cheminée car seuls ceux-ci l'utilisent, il s'en déduit que les autres copropriétaires ne seront pas concernés par l'exécution de la décision condamnant l'association puisqu'ils n'ont pas pu agir et se prononcer en faveur de potentiels travaux destinés à éviter un futur dommage.

À l'inverse, l'article 577-5, §4, de l'ancien Code civil laisse entendre que lorsque la charge est supportée par l'ensemble des copropriétaires, ces derniers disposent d'un nombre de voix correspondant à leur quote-part dans les parties communes et peuvent voir l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires poursuivie sur leur patrimoine proportionnellement à cette quote-part. Nous pouvons sensiblement penser qu'il en aurait été ainsi s'agissant de l'exécution d'un arrêt de la Cour d'appel d'Anvers du 10 février 2015. Des blocs de neige et de glace sont tombés du toit de l'immeuble en copropriété et ont causé un dommage à une voiture placée en stationnement. L'association des copropriétaires a été déclarée responsable sur base de 1382 de l'ancien Code civil du dommage causé car selon la Cour, une association de copropriétaires prévoyante et prudente aurait du veiller à ce qu'il n'y ait pas d'accumulation de neige ou de glace sur le toit de son immeuble. Le toit est ici un

¹³⁸ Loi du 18 juin 2018 précitée.

¹³⁹ Civ. Tongres, 13 avril 2015, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 62.

élément commun qui est supporté par tous les copropriétaires¹⁴⁰.

Chapitre 5. La gestion financière du syndic de copropriété

Le syndic constitue véritablement l'organe d'exécution dans les copropriétés forcées des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Il peut être nommé de trois façons : par le règlement d'ordre intérieur, par l'assemblée générale ou par décision du juge¹⁴¹. Parmi les pouvoirs qui lui sont confiées à l'article 577-8, §4, de l'ancien Code civil et qui nous intéressent dans notre étude, le syndic de copropriété est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, de tenir les comptes et de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes et aux frais extraordinaires prévisibles. En outre, il est investi d'une mission de recouvrement de charges et peut ainsi prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour les récupérer¹⁴².

La question de la nécessité pour une copropriété d'être gérée par un syndic professionnel se pose. Le coût d'un tel service peut représenter une part non négligeable dans les charges ordinaires. Lors de notre entretien, Maître Van Gils nous explique que la rémunération des syndics est généralement calculée forfaitairement selon le nombre de lots. Cependant, puisqu'une partie essentielle de son travail ne varie pas selon la taille de la copropriété, il est souvent appliqué un forfait minimal correspondant à une copropriété de dix lots. Le coût des services d'un syndic professionnel pour une copropriété de trois ou quatre lots peut donc s'avérer très important et représenter facilement la moitié des charges ordinaires de copropriété. Pourtant, compte tenu de la complexité d'une telle fonction et des connaissances juridiques et comptables qu'elle nécessite, nous pensons souhaitable que les copropriétaires fasse l'effort financier de s'offrir un tel service, même dans les petites copropriétés. Rares sont celles dans lesquelles l'harmonie et la stabilité sont et seront toujours de mise. Un simple arriéré de charges ou une nécessité de réaliser des travaux peut rapidement s'avérer conflictuel. Le syndic professionnel, entièrement consacré à ces fonctions, est présent pour tenter de solutionner ces difficultés et il nous paraît difficile de s'en passer¹⁴³.

¹⁴⁰ Anvers, (2^e bis ch.), 10 février 2015, *R.C.D.I.*, 2015, n°2, p. 18.

¹⁴¹ Ancien C. civ., art. 577-8, §1^{er}, al. 1^{er}, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁴² Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 6, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁴³ Interview précitée.

Section 1. L'administration des fonds

L'article 577-8, §4, 5°, de l'ancien Code civil prévoit que le syndic est chargé « d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, §3 ». Nous avons développé cet article 577-5, §3, de l'ancien Code civil dans le chapitre consacré au patrimoine de l'association des copropriétaires. Nous y avons vu que le fonds de roulement et le fonds de réserve devaient être placés sur des comptes distincts. Le syndic est compétent pour les ouvrir au nom de l'association des copropriétaires et est responsable de leur correcte administration¹⁴⁴. Il s'agira notamment de payer ou de contester les factures lorsqu'elles lui sont transmises¹⁴⁵.

Section 2. La tenue des comptes

§1. La comptabilité

En 1994, lorsque le législateur instaure le régime, aucune obligation précise n'est imposée concernant la tenue d'une comptabilité. Cette circonstance est problématique puisqu'il s'agit d'un outil indispensable pour traduire correctement l'état des finances de l'association des copropriétaires. Les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010¹⁴⁶ font référence à l'obligation du syndic de rendre compte de sa mission devant l'assemblée générale et à l'absence de prescription légale relative à la tenue de la comptabilité et à la reddition des comptes. Il y est constaté que chaque syndic interprète différemment les obligations qu'il est sensé respecter avec pour conséquence que certains comptes sont excessivement limités¹⁴⁷. Il est déjà mentionné en 1998 par la jurisprudence qu'il est nécessaire qu'existe entre chaque année comptable un lien logique au travers des chiffres¹⁴⁸.

La réforme de 2010 sonne le glas de ces années de flou en imposant le respect de certaines règles. Il est désormais prévu à l'article 577-8, §4, 17°, de l'ancien Code civil que le syndic est chargé « de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est

¹⁴⁴ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 5, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁴⁵ Bruxelles, 27 mai 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°4, p. 37 ; Civ. Nivelles (10^e ch.), 1^{er} juillet 2010, *R.C.D.I.*, 2010, n°4, p. 56.

¹⁴⁶ Loi du 2 juin 2010 précitée.

¹⁴⁷ Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, développements, *Doc.*, Ch., 2007-2008, 1334/001, p. 23.

¹⁴⁸ J.P. Wavre, 24 décembre 1998, *T. app.*, 1999, n°3, p. 29.

autorisée à 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 roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ». L'arrêté royal du 12 juillet 2012¹⁴⁹ fixe le plan comptable minimum normalisé dont il est question. Cette disposition nous permet de relever une différence de traitement entre les copropriétés de moins de vingt lots (à l'exclusion des caves, des garages et des parkings) et de plus de vingt lot.

A. Les copropriétés de moins de vingt lots

La loi permet aux syndicats des copropriétés de moins de vingt lots (à l'exclusion des caves, des garages et des parkings) de tenir une comptabilité simplifiée. Tous les éléments qui la composent manifestent la totale interdépendance entre les différentes opérations financières que doit réaliser le syndic de copropriété. Les recettes et les dépenses impactent directement la situation de la trésorerie et constituent en soi les mouvements des disponibilités en espèces et en compte bancaire. Le syndic s'occupe de la réception des montants envoyés par les différents copropriétaires et les affecte au paiement des créanciers. Il est indispensable pour se faire qu'il ait préalablement déterminé les différentes créances et dettes des copropriétaires envers la copropriété, afin qu'ils soient toujours engagés avec l'exactitude légitimement attendue¹⁵⁰. Il faut noter qu'il n'est aucunement mentionné les dettes de la copropriété envers les tiers et qui pourtant sont fondamentales. En effet, sans dette envers les tiers, il n'y aurait pas lieu de répartir les charges, ni même de prévoir un fonds de roulement et un fonds de réserve. Ces éléments sont donc indispensables et constituent de véritables témoins de la santé de la copropriété¹⁵¹.

M. Wahl¹⁵² relève à juste titre l'incohérence de certaines dispositions du régime avec cette possibilité de tenir une comptabilité simplifiée. Elle vise l'article 577-8, § 4, 9° de l'ancien Code civil qui prévoit que le syndic est chargé « de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, 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, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs

¹⁴⁹ Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, *M.B.*, 3 août 2012, modifié par l'arrêté royal du 18 avril 2013, *M.B.*, 6 mai 2013.

¹⁵⁰ E. CAUSIN, « Le nouveau droit comptable des copropriétés », *R.C.D.I.*, 2013, p. 4.

¹⁵¹ E. CAUSIN, *ibidem.*, p. 5.

¹⁵² M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, *op. cit.*, p. 185.

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 ». Elle vise également l'article 577-11, §1^{er}, 6°, de l'ancien Code civil relatif aux informations et documents qui doivent être transmis au copropriétaire entrant lors de la transmission d'un lot. Cet article prévoit expressément que le syndic doit communiquer « une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ». Cet auteur estime que l'établissement d'une comptabilité en partie double propre au plan comptable minimum normalisé est par conséquent nécessaire pour que le syndic soit en mesure d'établir le bilan, et ce même s'il s'agit d'une copropriété de moins de vingt lots.

Lorsque les copropriétés sont moins importantes et ne disposent pas d'un syndic professionnel, cette possibilité de tenir une comptabilité simplifiée apparaît donc comme un réel avantage.

Lorsque la tenue des comptes est réalisée par un syndic professionnel, la réalité est tout autre. En effet, que la copropriété soit composée de plus ou de moins de vingt lots privatifs, un programme comptable est utilisé. Les exigences comptables obligatoires dans les copropriétés de plus de vingt lots sont donc également respectées dans les copropriétés de moins de vingt lots, ce qui apporte beaucoup plus de clarté. Ceci ajoute une raison supplémentaire de souhaiter que l'ensemble des copropriétés soumises au régime soient gérées financièrement par un syndic professionnel¹⁵³.

B. Les copropriétés de plus de vingt lots

Les copropriétés de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings doivent tenir une comptabilité qui suit le plan comptable minimum normalisé annexé à l'arrêté royal du 12 juillet 2012¹⁵⁴. Elle doit couvrir l'ensemble de leurs opérations, de leurs avoirs, et droits de toute nature, de leurs dettes, obligations et engagements de toute nature¹⁵⁵.

Le syndic de copropriété doit la tenir selon un système de livres et de comptes, conformément aux règles de la comptabilité en partie double, et devra y inscrire les opérations

¹⁵³ Interview précitée.

¹⁵⁴ Arrêté royal du 12 juillet 2012 précité.

¹⁵⁵ Arrêté royal du 12 juillet 2012 précité, art. 2.

sans retard, par ordre de date et de manière fidèle et complète¹⁵⁶. La comptabilité en partie double est caractérisée par une contrepartie et une réciprocité entre les inscriptions. Ainsi, tout paiement effectué est imputé à la dette correspondante et tout paiement reçu est imputé à la créance correspondante¹⁵⁷.

Ces règles impliquent également l'établissement d'un bilan. Celui-ci correspondra à une description de la situation patrimoniale de la copropriété à une date donnée. Reprenant l'actif et le passif, il permet de renseigner avec clarté les informations importantes aux différents copropriétaires¹⁵⁸.

Toute écriture comptable doit s'appuyer sur une pièce justificative datée et porte un indice de référence à celle-ci. Le syndic doit également veiller à conserver les pièces justificatives en original ou en copie, durant sept ans. Ce délai est réduit à trois ans pour les pièces qui ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers¹⁵⁹. Il serait judicieux que de telles obligations soient également respectées par les copropriétés de moins de vingt lots lorsque les finances ne sont pas gérées par un syndic professionnel¹⁶⁰.

§2. Les décomptes individuels

Il revient au syndic de copropriété de déterminer concrètement le montant que doit supporter chaque copropriétaire individuellement dans les frais que l'association des copropriétaires a exposés. Comme nous l'avons abordé précédemment, il lui sera nécessaire, pour ce faire, de tenir compte du mode de répartition déterminé par le règlement de copropriété en fonction des différentes dépenses réalisées¹⁶¹.

En principe, les copropriétaires assujettis à la T.V.A. peuvent déduire la taxe à concurrence de leur contribution dans le coût des livraisons de biens et prestations de services facturés à l'association des copropriétaires, qu'il s'agisse de dépenses périodiques ou non périodiques. Tel pourra par exemple être le cas des frais de chauffage, des frais d'éclairage, des frais d'entretien ou encore des frais relatifs à la réalisation de travaux¹⁶².

¹⁵⁶ Arrêté royal du 12 juillet 2012 précité, art. 3.

¹⁵⁷ M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, op. cit., p. 189.

¹⁵⁸ E. ARPIGNY, « La comptabilité des copropriétés après la promulgation de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 », *Res. jur. imm.*, 2016, n°1, p. 16.

¹⁵⁹ Arrêté royal du 12 juillet 2012 précité, art. 3, al. 1 et 2.

¹⁶⁰ M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, op. cit., p. 188.

¹⁶¹ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, op. cit., p. 166.

¹⁶² C. MOSTIN, *ibidem*, p. 167.

Pour ce faire, la Circulaire 95/013 prévoit que le syndic de copropriété doit fournir à ces copropriétaires un compte suffisamment détaillé. Il est nécessaire que ce compte, établi au moins une fois par an, mentionne « le prix exact à payer aux fournisseurs ou prestataires, le montant de la taxe et la quote-part de chaque copropriétaire dans les dépenses communes et dans la taxe »¹⁶³.

Normalement, l'association des copropriétaires n'est pas assujettie à la T.V.A. et le syndic n'a donc pas à envoyer de facture lorsqu'il réclame des provisions et des soldes de décomptes individuels. Cette spécificité n'est cependant valable que pour les actes de gestion et de conservation des parties communes¹⁶⁴.

Notons que la jurisprudence a eu l'occasion de trancher en faveur de l'assujettissement d'associations des copropriétaires dans des circonstances particulières. C'est en ce sens que le Tribunal de première instance de Namur s'est prononcé dans un jugement du 12 février 2015¹⁶⁵. Il s'agissait à l'origine d'une association de copropriétaires d'une résidence pour personnes âgées composée de 66 appartements et de locaux communs qui contestait la qualité d'assujetti que lui avait attribué la Direction générale de la T.V.A.. Après avoir rappelé que la notion d'« assujetti » prévue à l'article 4, §1er, du Code de la T.V.A. s'entend de façon large, le tribunal a pris en considération divers éléments qui l'ont conduit à considérer cette association des copropriétaires comme contribuable. Il relève notamment en l'espèce que celle-ci s'adonne à d'autres activités qui sortent de la gestion de l'immeuble et qu'elle facture aux différents copropriétaires telles que « la fourniture de repas à titre privé aux résidents et à leurs invités, la fourniture de repas via le restaurant à ces mêmes personnes, la fourniture de langes, la mise en location de chambres d'appoints pour les invités, le nettoyage des appartements privés, etc. ». Il relève également que « parmi les charges communes figurent notamment les appointements du gérant, de l'infirmière, des garde-malades et en général de tout le personnel affecté à l'immeuble, la nourriture de ces personnes, etc. » et qu'elle coordonne également « les fournitures commandées à l'extérieur : médecins, infirmières extérieures, laboratoire, pédicure, coiffeur, titres-services pour le nettoyage des appartements achetés par chaque résident et coordonnés au sein de la copropriété, pharmacie, etc. ». Il est

¹⁶³ Circulaire n°13 de l'Autorité fédérale du 20 septembre 1995 relative au régime applicable en matière de T.V.A. dans les copropriété forcée d'immeubles ou groupe d'immeubles bâtis, point 5, disponible sur www.eservices.minfin.fgov.be.

¹⁶⁴ J.P. Alost, 1^{er} cant. 1^{er} octobre 2019, *J.J.P.*, 2020, n°9-10, p. 497.

¹⁶⁵ Civ. Namur (11^e ch.), 12 février 2015, *F.J.F.*, 2015, n°5, p. 158.

aussi constaté que la quote-part de chaque résident dans les charges communes couvre ces services en ayant égard, pour ceux-ci, à l'utilisation personnelle qu'ils en font. Compte tenu de ces éléments, le tribunal a déclaré que l'association des copropriétaires proposait aux résidents des livraisons de biens et des prestations de services contre rémunération et qu'elle devait par conséquent être assujettie à la T.V.A.. Ce jugement a été confirmé en degré d'appel dans un arrêt du 21 juin 2017 de la Cour d'appel de Liège¹⁶⁶. Raisonnant de la même manière, cette dernière estime que la forme « atypique » de personnalité juridique de l'association des copropriétaires et le fait qu'elle ne puisse 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 » n'empêche pas qu'elle soit assujettie à la T.V.A.. Elle affirme qu'« en l'espèce, il est apparu que l'association des copropriétaires (via la structure propre mise en place par le syndic) a mis sur pied une organisation lui permettant de fournir des services complémentaires aux copropriétaires. Le syndic a mis pour ce faire un membre de son personnel à disposition, qui se charge des achats et de la refacturation des frais exposés aux résidents qui réclament des services supplémentaires. L'association des copropriétaires fournit donc des services pour lesquels il existe une contrepartie (le paiement des résidents), et est donc à raison assujettie à la T.V.A. »¹⁶⁷.

Lorsque le syndic exerce sa mission moyennant rémunération et donc qu'il effectue les opérations à titre onéreux, la question de savoir s'il doit facturer la T.V.A. à l'association des copropriétaires se pose. S'il s'agit d'un syndic personne physique agissant dans les limites des pouvoirs qui lui sont confiés et en qualité d'organe de l'association des copropriétaires, l'administration fiscale considère qu'il n'est pas indépendant au sens de l'article 4 du Code de la T.V.A. et donc qu'il n'est pas assujetti. S'il s'agit d'un syndic personne morale, son indépendance peut difficilement être remise en cause. Cependant, par analogie avec les personnes physiques qui agissent en tant que syndic de copropriété, l'administration fiscale n'exige pas son identification comme assujetti à la T.V.A.. À l'inverse et indépendamment de la qualité du syndic, lorsque celui-ci effectue des missions pour lesquelles il n'agit pas en tant qu'organe de l'association des copropriétaires, il doit être assujetti à la T.V.A.¹⁶⁸.

¹⁶⁶ Liège (9^e ch.), 21 juin 2017, *Cour. fisc.*, n°16, 2017, p. 838.

¹⁶⁷ Liège (9^e ch.), 21 juin 2017, *Cour. fisc.*, n°16, 2017, p. 839.

¹⁶⁸ Circulaire n°13 de l'Autorité fédérale du 20 septembre 1995 précitée, point 4, disponible sur www.eservices.minfin.fgov.be.

En cas de location de lots privatifs à des fins professionnelles, la Circulaire 95/013 prévoit que le contenu du bail conclu entre le copropriétaire et le locataire exerçant une activité économique taxée détermine la possibilité ou non de déduire la T.V.A. des livraisons de biens et prestations de services facturées à l'association des copropriétaires. Lorsque le contrat de location stipule que les dépenses communes sont mises directement à charge du locataire, celui-ci peut déduire la T.V.A. à concurrence de sa contribution selon le critère de répartition utilisé. Par contre, il est possible de prévoir dans le contrat de location que le locataire a comme obligation de payer pour le compte du bailleur, à l'association des copropriétaires, la part qui incombe à ce dernier dans les dépenses communes. La T.V.A. ne sera cette fois pas déductible dans son chef. La circulaire ajoute que « les montants payés par le locataire à l'association des copropriétaires sont en effet acquittés pour compte du bailleur qui, du reste, ne peut pas davantage invoquer le droit à la déduction de la taxe en amont puisque la location immobilière est une opération exemptée de la taxe »¹⁶⁹. Cette exemption a de lourdes conséquences sur le marché immobilier professionnel. Elle est souvent à l'origine d'une augmentation des loyers réclamés aux locataires en raison de l'impossibilité qu'a le bailleur de déduire la T.V.A. sur les coûts de construction ou de rénovation de l'immeuble¹⁷⁰. Notons qu'une loi du 14 octobre 2018¹⁷¹ instaure une véritable nouveauté en la matière puisqu'elle prévoit, à certaines conditions bien précises, une option T.V.A. sur les baux professionnels. Son article 5 introduit un article 44, §3, 2°, d), dans le Code de la taxe sur la valeur ajoutée constituant une exception à l'exemption des locations de biens immeubles par nature. Il prévoit qu'est soumis à la taxe « la location d'un bâtiment ou fraction d'un bâtiment, que le preneur utilise exclusivement pour son activité économique lui conférant la qualité d'assujetti, pour autant que le loueur et le preneur aient opté conjointement pour la taxation de cette location. Lorsqu'un bâtiment ou une fraction d'un bâtiment est donné en location en même temps que le sol y attenant, l'option doit être exercée conjointement par rapport aux deux biens immeubles. ». Cette possibilité n'est cependant prévue que pour les travaux relatifs à la construction du bâtiment en question¹⁷². Les situations en matière de copropriétés forcées

¹⁶⁹ Circulaire n°13 de l'Autorité fédérale du 20 septembre 1995 précitée, point 7, disponible sur www.eservices.minfin.fgov.be.

¹⁷⁰ P. DESENFANS et C. BIHAIN, « L'option TVA sur les locations immobilières professionnelles », *Jurim.*, 2018, n°3, p. 12.

¹⁷¹ Loi du 14 octobre 2018 modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature et modifiant l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux en ce qui concerne le taux de T.V.A. réduit en matière de location taxée de biens immeubles par nature, *M.B.*, 25 octobre 2018.

¹⁷² P. DESENFANS et C. BIHAIN, *op. cit.*, p. 18.

des immeubles et groupes d'immeubles bâtis dans lesquelles cet article pourrait s'appliquer nous semble donc exceptionnelles car les réparations et améliorations de l'immeuble, profitant uniquement au propriétaire, restent à la charge de ce dernier¹⁷³. Développer davantage ces conditions nous conduirait à nous éloigner sensiblement de l'objet de notre recherche.

§3. Le contrôle des comptes

L'article 577-8/2 de l'ancien Code civil prévoit que « 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 ». Depuis 2018, le législateur prévoit expressément la possibilité de confier ce rôle à plusieurs personnes, formant ainsi un collège de commissaires aux comptes. Cette nouveauté clôt la controverse qui existait et permet de faciliter le contrôle dans les grandes copropriétés aux comptabilités complexes. Une seconde nouveauté consiste dans la précision de la mission de cet organe, qui est de contrôler des comptes de l'association des copropriétaires¹⁷⁴.

L'assemblée générale peut désigner aussi bien un copropriétaire qu'un tiers. À plusieurs reprises, la doctrine s'est posé la question de la désignation d'un copropriétaire qui est également membre du conseil de copropriété¹⁷⁵. Cette possibilité nous semble avoir gagné force de conviction depuis la réforme de 2018 puisque cet article 577-8/1, §4, de l'ancien Code civil prévoit que le conseil de copropriété « 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 ». Nous comprenons néanmoins que l'article 9 de la loi du 2 juin 2010¹⁷⁶ et son absence de référence au commissaire aux comptes pouvaient semer le doute. En pratique, il est fréquent que lorsque le commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale est un copropriétaire, ce dernier soit aussi membre du conseil. En effet, le nombre de personnes souhaitant s'investir dans la gestion de leur copropriété peut parfois s'avérer peu

¹⁷³ P. JAMMAR, *La répartition des charges entre locataires et (co-)propriétaires*, Liège, Edi.pro, 2013, p. 33.

¹⁷⁴ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 220.

¹⁷⁵ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, *op. cit.*, p. 230 ; M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, *op. cit.*, p. 194.

¹⁷⁶ Loi du 2 juin 2010 précitée.

élevé et il est difficile d'imaginer devoir exclure ou demander au membre du conseil en question de démissionner pour assurer cette tâche de contrôle¹⁷⁷.

De plus, il faut noter que le commissaire aux comptes ne doit pas forcément être professionnel du chiffre et ce même si la personne désignée est un tiers¹⁷⁸. Le juge de paix d'Uccle a eu l'occasion de le rappeler dans un jugement du 4 novembre 2016 au sujet un copropriétaire qui se plaignait que le tiers qui avait été désigné commissaire aux comptes n'était ni copropriétaire ni expert-comptable ou réviseur d'entreprise. Le juge estime que « la loi et plus spécialement l'article 577-8/2 de l'ancien Code civil n'impose aucune condition au commissaire qui peut être un copropriétaire ou un tiers et qui ne doit légalement pas disposer de diplômes et/ou d'agréations spécifiques, le règlement d'ordre intérieur ne précisant aucune condition spéciale à remplir par le commissaire aux comptes. Si le législateur avait voulu réserver la fonction de commissaire aux comptes à des réviseurs d'entreprise et/ou à des comptables il est clair qu'il l'aurait précisé à l'article 577- 8/2 C.C., ce qu'il n'a pas fait » et déclare que la décision de désignation n'est pas abusive¹⁷⁹.

En réalité, le juge cantonal ne fait que se conformer à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle présente en la matière depuis 2011. Dans son arrêt n°187/2011 du 15 décembre 2011¹⁸⁰, la Cour a été saisie d'un recours en annulation de l'article 10 de la loi du 2 juin 2010 insérant l'article 577-8/2 dans l'ancien Code civil, par notamment l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et l'Institut des experts-comptables et des conseils fiscaux. Ces derniers se plaignaient que la disposition était discriminatoire car elle supprime le monopole dont ils bénéficient normalement pour la vérification des comptes des copropriétés, en faveur de personnes qui ne disposent d'aucune expertise en matière de comptabilité. La Cour a cependant rejeté le recours et a estimé qu' « en créant la fonction de commissaire aux comptes, le législateur n'a pas porté atteinte de manière disproportionnée aux droits des réviseurs d'entreprises et des experts-comptables externes, eu égard au caractère limité de cette fonction. En effet, celle-ci ne concerne que les associations de copropriétaires et n'interdit pas à ces dernières de confier la fonction de “commissaire aux comptes” à un réviseur d'entreprises ou à un expert- comptable externe »¹⁸¹.

¹⁷⁷ V. DEFRAITEUR, « Le commissaire aux comptes dans les copropriétés », *R.C.D.I.*, 2012, n°3, p. 7.

¹⁷⁸ C. MOSTIN, *Le syndic de..., op. cit.*, p. 231.

¹⁷⁹ J.P. Uccle, 4 novembre 2016, *R.C.D.I.*, 2017, n°2, p. 28 et 29.

¹⁸⁰ C.C., 15 décembre 2011, n° 187/2011.

¹⁸¹ C.C., 15 décembre 2011, n° 187/2011, B.10.

Il nous semble cependant nécessaire d'admettre les avantages que les services d'un commissaire aux comptes tiers, comptable ou fiscaliste, offrent lorsque la copropriété est de taille conséquente. Détaché de la copropriété et des éventuels conflits qui peuvent survenir, le professionnel apporte la neutralité et l'objectivité attendue et nécessaire pour ce contrôle. Il permet d'éviter toute suspicion et manque de confiance de la part des autres copropriétaires. Réparti entre tous les copropriétaires, le coût d'un tel service nous semble abordable. De plus, il est responsable de la mission qu'il accomplit¹⁸².

La rôle du commissaire aux comptes est de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires. Il va, par exemple, vérifier la régularité des dépenses effectuées, la présence des documents qui justifient celles-ci ou encore la correcte répartition des charges concrètes entre les différents copropriétaires. Il ne doit, par contre, en aucun cas agir à la place d'un syndic de copropriété qui serait en défaut d'exécuter certaines de ses obligations. Il peut examiner l'opportunité des dépenses qu'il aura réalisées d'initiative mais il ne lui appartient pas davantage de se prononcer dessus, n'étant pas juge de la politique du syndic. En effet, c'est à l'assemblée générale qu'il revient de lui accorder la décharge de sa mission¹⁸³. Il convient d'inscrire avec soin l'ensemble de ses compétences et obligations dans le règlement d'ordre intérieur¹⁸⁴.

Ce contrôle des comptes de l'association des copropriétaires constitue l'étape préalable à leur approbation. Le rapport réalisé par le commissaire doit être annexé à la convocation de l'assemblée générale¹⁸⁵.

Section 3. La préparation du budget

L'article 577-8, §4, 18°, de l'ancien Code civil prévoit que le syndic est chargé « 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. Le cas

¹⁸² Interview précitée.

¹⁸³ V. DEFRAITEUR, « Le commissaire aux comptes... », *op. cit.*, p. 7.

¹⁸⁴ Ancien C. civ., art. 577-8/2, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁸⁵ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, *op. cit.*, p. 170 et 233.

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 ».

La préparation du budget est une étape essentielle pour l'ensemble des copropriétaires car elle leur permet d'anticiper les dépenses et ainsi qu'il y soit fait face plus facilement¹⁸⁶. Nous pouvons imaginer qu'une correcte prévision des dépenses, qu'elles soient courantes ou extraordinaires, agisse comme une véritable mesure préventive destinée à réduire les procédures en recouvrement de charge. Les travaux préparatoires laissent apparaître que le législateur belge s'est directement inspiré du régime mis en place en France par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis¹⁸⁷.

§1. Les dépenses courantes

Le premier pan du budget concerne les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des éléments communs. C'est sur base de ce budget prévisionnel qu'est fixé le montant des appels de fonds lancés par le syndic destinés à alimenter le fonds de roulement de l'association des copropriétaires. Une fois les frais réellement exposés, il réalise un décompte, annuellement ou trimestriellement, en fonction de ce qui a été effectivement dépensé¹⁸⁸.

La doctrine belge ne voit cependant dans cette prévision qu'un caractère informatif et pense, contrairement au droit français, que le vote de ce budget par l'assemblée générale ne rend pas exigible le paiement des provisions. Un équivalent des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est pas présent en droit belge et en faire l'analogie serait une erreur¹⁸⁹.

§2. Les dépenses extraordinaires

Le second pan du budget concerne les frais extraordinaires prévisibles. C. Mostin se montre septique quant à la prévision de ces frais. En effet, elle estime que si de tels travaux n'ont pas encore été décidés par les copropriétaires, il est délicat pour le syndic de réaliser une telle planification car celui-ci ne connaît pas leurs désirs et revendications. À l'inverse, si les

¹⁸⁶ Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, amendements, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/004, p. 23.

¹⁸⁷ Développements précités, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/001, p. 23.

¹⁸⁸ I. DURANT, *op. cit.*, p. 663.

¹⁸⁹ C. MOSTIN, *Le syndic de..., op. cit.*, p. 174.

travaux ont déjà été décidés par les copropriétaires et qu'ils ont connaissance des impacts financiers les concernant, la réalisation de ce budget prévisionnel perd son sens¹⁹⁰.

Il est expressément mentionné depuis la réforme de 2018 que si le syndic estime nécessaire de prévoir des travaux extraordinaires pour les années à venir, il doit l'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale¹⁹¹. Il est probable que de telles questions supposent des connaissances techniques spécifiques et il peut être conseillé de se faire assister par un expert capable de cerner les besoins de l'immeuble. Le syndic devra pour se faire avoir égard notamment au caractère urgent ou non des travaux et à la potentielle dangerosité de la situation en terme de sécurité et de salubrité¹⁹².

En pratique, Monsieur François-Xavier Pieltain attire spécialement notre attention sur l'importance de cette prévision de frais. Il fait lui-même régulièrement appel à un architecte afin de réaliser un audit complet de l'ensemble des parties communes. Un rapport précis sera réalisé pour chaque élément de ces dernières et permettra d'appuyer les nécessités qui s'imposent en terme de frais extraordinaires lors de l'assemblée générale¹⁹³.

§3. Les impacts de la pandémie Covid-19

L'année 2020 aura marqué les esprits de toute la population belge et mondiale. La nation a été frappée d'une crise sans précédent. Le 18 mars, la Belgique entre officiellement en confinement et les premières mesures sanitaires voient le jour, impactant considérablement la vie de tout un chacun. L'interdiction de rassemblement a de grandes conséquences juridiques et l'organisation des copropriétés n'est pas épargnée.

Le gouvernement fédéral, par un arrêté royal n°4 du 9 avril 2020¹⁹⁴, instaure un régime assoupli et temporaire en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations destiné notamment à contrer les difficultés naissantes pour tenir les assemblées générales. Il y est prévu que si le délai pour lequel l'assemblée générale a nommé le syndic est expiré, le mandat de ce dernier est prolongé jusqu'à la première assemblée générale qui suivra¹⁹⁵.

¹⁹⁰ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, *op. cit.*, p. 174.

¹⁹¹ Ancien C. civ., art. 577-8, §4, 18°, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

¹⁹² ORDRE BELGE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS A.S.B.L., *op. cit.*, p. 488.

¹⁹³ Interview précitée.

¹⁹⁴ Arrêté royal n°4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19, *M.B.*, 9 avril 2020, modifié par l'arrêté royal du 28 avril 2020, *M.B.*, 28 avril 2020.

¹⁹⁵ Arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 précité, art. 2, al. 2.

Durant cette période, le syndic reste habilité à remplir toutes les tâches qui lui étaient confiées et pourra continuer à se déplacer si nécessaire, pour par exemple faire exécuter des travaux urgents. Les dispositions contractuelles qui le concernent restent applicables, y compris sa rémunération qui sera déterminée de manière proportionnelle. Concernant le budget pour le nouvel exercice de l'association des copropriétaires, le texte prévoit qu'il est, dans l'attente de la première assemblée générale, « provisoirement réputé être égal au budget pour le fonds de roulement de l'exercice précédent. A cette fin, les syndics peuvent aussi, en conformité avec les décisions de l'exercice précédent, réclamer les provisions nécessaires aux copropriétaires »¹⁹⁶. Ces mesures de secours, prises dans l'urgence, étaient indispensables pour maintenir la santé des associations des copropriétaires. Les syndics de copropriété ont pu de la sorte assurer le service minimum en réclamant, sur base du dernier budget voté, les appels de fonds nécessaires dans l'attente d'une amélioration de la situation.

Section 4. Le recouvrement des charges

Le syndic de copropriété est l'organe qui représente l'association des copropriétaires en justice¹⁹⁷. Sous réserve de deux exceptions, la règle générale est qu'il ne lui revient pas de décider seul d'introduire une action en justice au nom de l'association des copropriétaires. La première exception concerne les demandes urgentes ou conservatoires qui se rapportent aux parties communes. Dans ce cas, le syndic de copropriété est habilité à les introduire anticipativement, à charge pour lui d'obtenir la ratification de l'assemblée générale dans les plus brefs délais¹⁹⁸. La deuxième exception, celle qui nous intéresse dans notre étude, concerne le recouvrement des charges. En effet, la loi prévoit qu'il est compétent pour prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires concernant la récupération des charges¹⁹⁹.

Pour une copropriété, un tel pouvoir est fondamental car il apporte une réponse efficace aux défauts de copropriétaires négligents ou insolvables qui mettent en péril toute la santé de l'association des copropriétaires. Ce pouvoir est d'autant plus utile puisque le parc immobilier belge a tendance à se faire vieillissant, entraînant généralement des travaux aux coûts conséquents²⁰⁰.

¹⁹⁶ Arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 précité, art. 2, al. 3.

¹⁹⁷ Ancien C. civ., art. 577-8, §4, 6°.

¹⁹⁸ Ancien C. civ., art. 577-9, §1^{er}, al. 3, modifié par la loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 1^{er} septembre 2010.

¹⁹⁹ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 6, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁰⁰ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 206.

Généralement, les différents copropriétaires disposent d'un délai d'ordre de 20 jours pour régler le paiement des charges qui leur est demandé. En cas de dépassement de ce délai, des intérêts moratoires au taux légal peuvent commencer à courir à partir d'une mise en demeure²⁰¹. Précédemment, nous avons vu qu'il était également possible de trouver, dans le règlement de copropriété, des clauses et sanctions prévoyant une majoration forfaitaire de la dette ou un taux d'intérêt conventionnel moratoire supérieur au taux légalement prévu²⁰².

§1. Avant la réforme de 2018 : controverse

Avant la loi du 18 juin 2018²⁰³, la question de savoir si le syndic dispose d'un tel pouvoir sans décision préalable de l'assemblée générale est controversée. Les auteurs du projet de loi estiment cependant qu'une majorité favorable à cette reconnaissance, se fondant principalement sur la compétence propre dont il dispose pour l'administration des fonds de la copropriété en vertu de l'article 577-8, §4, 5°, de l'ancien Code civil, peut s'observer en doctrine et en jurisprudence²⁰⁴.

La Cour de cassation s'était d'ailleurs prononcée dans ce sens dans un arrêt du 18 septembre 2017. Elle a déclaré qu'« en vertu de l'article 577-8, §4, 3°, 5° et 6°, de ce Code, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires en justice. Il suit de ces dispositions que le syndic est habilité à introduire une procédure en paiement des provisions et arriérés de charges de la copropriété, telles qu'elles ont été fixées par l'assemblée générale des copropriétaires, sans devoir y être autorisé par cette assemblée générale ni devoir en obtenir ratification »²⁰⁵.

²⁰¹ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, *op. cit.*, p. 175.

²⁰² Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 4, 2°, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁰³ Loi du 18 juin 2018 précitée.

²⁰⁴ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 206. En faveur de la reconnaissance de ce pouvoir, il est renvoyé :

- En doctrine : A. WYLLEMAN, « De syndicus : bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid », *Appartementsrecht. Een eerste lustrum*, N. Carette et V. Sagaert (dir.), Antwerpen, Intersentia, 2015, p. 96 ; B. DE COCQUEAU et J. BOCKOURT, « Le contentieux de la copropriété. Les apports et incertitudes de la réforme », *Jurim.*, 2011, p. 344 ; S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriétés », *Jurimpratique : L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier*, F. Balon et P.-Y. Erneux (dir.), Bruxelles, Larcier, 2011, p. 247 à 249 ; C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, p. 470.
- En jurisprudence : Civ. Bruges, 11 septembre 2002, *T. app.*, 2003, n°4, p. 22 ; J.P. Forest, 6 janvier 2015, *R.C.D.I.*, 2015, n°2, p. 38 ; J.P. Jette, 7 octobre 2005, *R.C.D.I.*, 2008, n°4, p. 62 ; J.P. Nieuport, 7 août 2001, *T. app.*, 2002, p. 34.

²⁰⁵ Cass. (3^e ch.), 18 septembre 2017, *R.C.D.I.*, 2018, n°1, p. 36.

§2. La réforme de 2018 : clarification

Nous l'avons énoncé brièvement, le législateur prévoit désormais à l'article 577-5, §3, alinéa 6, de l'ancien Code civil que « 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 ». Il ne doit ainsi pas obtenir d'autorisation de l'assemblée générale, ni préalablement, ni postérieurement, pour le recouvrement de ces dernières.

La manière dont ce pouvoir est exercé varie généralement d'un syndic à l'autre. Alors que certains fixent un montant minimal d'arriérés de charges en dessous duquel ils ne poursuivent pas, d'autres usent de cette possibilité dès la première défaillance dans le but d'instaurer un cadre rigoureux. Les coûts d'une procédure judiciaire peuvent s'avérer importants et peuvent décourager. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que les défauts de paiement d'un copropriétaire impactent directement les autres copropriétaires personnellement car l'association des copropriétaires n'a aucunement vocation à les absorber²⁰⁶.

Bien que cette consécration expresse du droit d'action propre du syndic ait de quoi rassurer plus d'un praticien, une seconde controverse, directement liée à la première, n'a pas été tranchée par le législateur dans la réforme et met à mal cette clarification concernant le recouvrement des charges.

Cette seconde controverse concerne la question de savoir si la décision d'approbation des comptes par l'assemblée générale empêche qu'un copropriétaire, assigné en recouvrement de charge impayée, puisse contester les montants qui lui sont réclamés lorsqu'il n'a pas agi en annulation de cette décision dans le délai légal²⁰⁷.

Dans jugement du 15 janvier 2016²⁰⁸, le juge de paix de Uccle nous rappelle qu'il est obligatoire que les différents copropriétaires aient accès aux comptes de la copropriété et la possibilité de les contrôler avant la tenue de l'assemblée générale. Il énonce également que l'approbation des comptes par cette dernière ne peut être attaquée qu'en vertu de l'article 577-9 de l'ancien Code civil prévoyant un délai de quatre mois.

²⁰⁶ Interview précitée.

²⁰⁷ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 33.

²⁰⁸ J.P. Uccle, 15 janvier 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°3, p. 22.

Il est facilement observable en jurisprudence qu'une tendance majoritaire se dessine en faveur d'un tel empêchement. Dans un jugement du 6 novembre 2018, la justice de paix de Forest a été saisie par une association des copropriétaires d'une demande de condamnation d'un copropriétaire au paiement des charges d'un montant de 6.634,45 euros résultant de comptes approuvés par l'assemblée générale qu'il contestait. Le juge a déclaré « que le copropriétaire ne peut plus contester les comptes de la copropriété lorsqu'ils ont été adoptés par l'assemblée générale et qu'il n'a pas formé un recours contre cette approbation »²⁰⁹.

De manière similaire, d'autres arrêts tranchent dans ce sens mais en y ajoutant une précision concernant les comptes individuels. Le juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre, dans un jugement du 23 décembre 2015, a admis que l'approbation des comptes ne s'appuie que sur les dépenses de la copropriété. Il a estimé qu'elle ne portait pas « sur la répartition des dépenses entre copropriétaires et l'imputation de certains frais à l'un ou l'autre copropriétaire. Elle n'emporte dès lors pas l'approbation du décompte individuel de charges de chaque propriétaire sauf à établir que cette répartition a également été soumise à l'aval des copropriétaires »²¹⁰. De même, tout en rappelant que la comptabilité ne peut être remise en cause à l'occasion d'une procédure de recouvrement de charges, le juge de paix de Forest a établi dans un jugement du 8 août 2018 que l'approbation des comptes n'inclut les comptes individuels que s'il est démontré que « la répartition de ceux-ci a été soumise à l'approbation des copropriétaires »²¹¹. Cette distinction est également faite par le tribunal de première instance de Bruxelles dans une décision du 9 mai 2018²¹². Il s'agira donc d'être attentif à ces dernières décisions qui, par leur précision concernant les comptes individuels, semblent quelque peu remettre en question la jurisprudence majoritaire. Le copropriétaire habile poursuivi en justice pour le paiement d'arriérés de charges prêterait particulièrement attention à la question de savoir si les décomptes individuels qu'il conteste ont été approuvés ou non par l'assemblée générale. A. Salvé exprimait déjà ses hésitations concernant cette dernière dans la Commission Université-Palais de 2012²¹³.

Notons que selon la doctrine, la circonstance que les comptes aient été approuvés en assemblée générale ne constitue en aucun cas une condition sine qua non de l'introduction

²⁰⁹ J.P. Forest, 6 novembre 2018, J.J.P., 2019, n°9-10, p. 565.

²¹⁰ J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 23 décembre 2015, *R.C.D.I.*, 2016, n°2, p. 22.

²¹¹ J.P. Forest, 8 août 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°4, p. 29.

²¹² Civ. fr. Bruxelles, 9 mai 2019, *R.C.D.I.* 2019, n°3, p. 64.

²¹³ A. SALVÉ, « [Charges de copropriété] Finances... », *op. cit.*, p. 576.

d'une procédure en recouvrement de charges par le syndic de copropriété. En effet, la loi ne le prévoit aucunement et il peut uniquement être avancé tout au plus que la position de l'association des copropriétaires en sera renforcée²¹⁴.

§3. La mise en demeure préalable

Une procédure en recouvrement d'arriérés de charges suppose toujours une mise en demeure préalable. La jurisprudence balise le contenu de cette mise en demeure puisqu'elle impose que cette dernière satisfasse à la loi du 20 décembre 2002 relative au recouvrement amiable des dettes du consommateur²¹⁵ pour ce qui concerne le montant dû en capital mais aussi pour ce qui concerne les intérêts conventionnels et la clause pénale²¹⁶. Il est nécessaire que le syndic de copropriété y fasse notamment apparaître « une description et une justification claires des montants réclamés au débiteur, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés »²¹⁷. Il devra aussi y être fait mention du délai dans lequel la dette peut être remboursée avant que des mesures complémentaires soient prises. Ce délai doit être d'au moins quinze jours²¹⁸. Malgré tout, le copropriétaire défaillant qui invoque la violation d'une exigence prévue par la loi n'est pas exempté de prouver que cette violation a causé un dommage dans son chef pour pouvoir s'en plaindre et réclamer une indemnisation²¹⁹. Il ne faut pas perdre de vue que ces prescriptions spécifiques ne doivent pas être respectées lorsque le copropriétaire défaillant est une entreprise²²⁰.

§4. Les questions de prescription

Le délai de prescription constitue un élément fondamental pour tout recouvrement judiciaire. Le législateur a fait le choix de ne pas déterminer expressément le délai de prescription des arriérés de charges de copropriété, ce qui a entraîné durant des années de nombreuses controverses doctrinales et jurisprudentielles autour de l'article 2277 de l'ancien Code civil et de son champ d'application²²¹. Cet article prévoit, en son alinéa 6, que « les

²¹⁴ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 33.

²¹⁵ *M.B.*, 29 janvier 2003.

²¹⁶ Civ. fr. Bruxelles (77^e ch.), 14 octobre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°4, p. 50.

²¹⁷ Loi du 20 décembre 2002 relative au recouvrement amiable des dettes du consommateur, *M.B.*, 29 janvier 2003, art. 6, §2, 4°.

²¹⁸ Loi du 20 décembre 2002 précitée, art. 6, §3.

²¹⁹ Civ. fr. Bruxelles (77^e ch.), 14 octobre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°4, p. 50.

²²⁰ Interview précitée.

²²¹ F. LOOSEN, « L'application de l'article 2277 du Code civil au recouvrement des charges de copropriété: commentaire de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 janvier 2011 », *R.C.D.I.*, 2011, n°4, p. 14.

intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts » se prescrivent par cinq ans.

Saisi d'un appel interjeté par deux copropriétaires condamnés au paiement de charges de copropriété, le tribunal de première instance de Huy a posé une question préjudicielle à la Cour Constitutionnelle au sujet de la compatibilité de l'article 2277 de l'ancien Code civil avec les articles 10 et 11 de la Constitution lorsqu'il est interprété en ce sens que la prescription quinquennale qu'il prévoit ne s'applique pas aux dettes relatives à la contribution aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble faisant l'objet de relevés périodiques. La Cour, dans un arrêt du 13 janvier 2011, va y répondre en rappelant que l'article 2277 de l'ancien Code civil a pour objectif principal « d'inciter le créancier à la diligence et de protéger le débiteur contre l'accumulation de dettes périodiques sur une période trop importante ». Elle va estimer que par rapport à cet objectif, les dettes relatives aux charges communes d'une copropriété correspondent aux dettes visées par cet article puisqu'elles sont périodiques et que leur montant augmente avec l'écoulement du temps. Elle va donc en conclure qu'« interprété en ce sens que la prescription quinquennale qu'il prévoit ne s'applique pas aux dettes périodiques relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, l'article 2277 du Code civil viole les articles 10 et 11 de la Constitution »²²².

En l'espèce, il était question de frais de nettoyage, d'eau, assurances, chauffage, ascenseur et compteur²²³. Le délai de prescription quinquennale qui s'applique à ces charges ordinaires, caractérisées par leur périodicité et leur montant qui augmente avec l'écoulement du temps, n'est plus dénié. Concernant les charges extraordinaires, la réponse diffère. Il est regrettable que dans sa réponse à la question préjudicielle, la Cour n'ait pas distingué les charges destinées à financer le fonds de roulement et celles destinées à financer le fonds de réserve. La doctrine met quant à elle l'accent sur le caractère aléatoire des appels de fonds de réserve et leur montant global décidé en assemblée générale qui n'augmente pas avec l'écoulement du temps, bien que les paiements puissent être fractionnés. Les exigences de l'articles 2277 de l'ancien Code civil ne paraissent pas satisfaites pour ces raisons et il semblerait que le recouvrement de charges extraordinaires soit ainsi soumis au délai de

²²² C.C., 13 janvier 2011, n° 6/2011, R.C.D.I., 2011, n°4, p. 24.

²²³ C.C., 13 janvier 2011, n° 6/2011, R.C.D.I., 2011, n°4, p. 23.

prescription de droit commun de dix ans en vertu de l'article 2262*bis* de l'ancien Code civil²²⁴.

Nous pouvons dès lors nous questionner sur les potentielles conséquences en la matière de l'introduction de la définition du fonds de réserve à l'article 577-5, §3, alinéa 3, de l'ancien Code civil par la loi du 18 juin 2018²²⁵. Désormais, la loi mentionne qu'il s'agit de « la somme des apports de fonds périodiques ». Cette notion de « périodicité » ne pourrait-elle pas affaiblir la position relative aux charges communes extraordinaires soutenue par la doctrine jusqu'à présent ? Les travaux préparatoires parlent de la volonté d'épargner progressivement afin d'éviter au maximum les dépenses soudaines et conséquentes²²⁶. Compte tenu de ces précisions, il semblerait que ces arriérés de charges communes aient tendance à se rapprocher du caractère des dettes visées par l'article 2277 de l'ancien Code civil. Dans son arrêt, la Cour constitutionnelle souligne la nécessité d'une périodicité et d'une augmentation du montant avec l'écoulement du temps. Il s'avère que le fonds de réserve doit justement avoir une contribution annuelle périodique qui ne doit pas être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent²²⁷. Concernant l'augmentation du montant avec l'écoulement du temps, l'absence de contribution durant plusieurs années à cette épargne progressive et obligatoire ne répondrait-elle pas à cette deuxième caractéristique ? Notons en plus que l'article 2277 de l'ancien Code civil fait justement référence à « tout ce qui est payable par année ». Tous ces éléments peuvent nous amener à imaginer que si la Cour constitutionnelle était appelée à répondre à une question préjudicielle concernant un cas d'espèce relatif à des arriérés de charges communes extraordinaires, elle arriverait peut-être à une solution qui s'en rapproche.

Cependant, est-ce qu'une diminution du délai de prescription de dix à cinq ans concernant ce type de charges communes ne serait pas désavantageuse et injuste pour l'association des copropriétaires et les autres copropriétaires honorant leurs obligations financières ? Le montant des charges communes extraordinaires est généralement élevé et des travaux importants de salubrité et de sécurité peuvent en dépendre. Il est donc nécessaire pour tout syndic de copropriété d'agir en bon gestionnaire de comptes et d'exploiter pleinement ce pouvoir qui lui est confié.

²²⁴ F. LOOSEN, *op. cit.*, p. 18.

²²⁵ Loi du 18 juin 2018 précitée.

²²⁶ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 208.

²²⁷ Ancien C. civ., 577-5, §3, al. 4, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

La crise sanitaire causée par le virus Covid-19 a également eu des conséquences en matière de prescriptions. Le 9 avril 2020, le gouvernement fédéral a pris un arrêté royal n°2 contenant la prorogation des délais de prescriptions et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite dans les cours et tribunaux²²⁸. Modifié par un autre arrêté royal du 28 avril 2020²²⁹ destiné à prolonger les premiers délais prévus, son article 1^{er} prévoit que les délais de prescriptions et les autres délais pour introduire une demande en justice auprès d'une juridiction civile qui expirent à partir du 9 avril 2020 jusqu'au 17 mai 2020 inclus, sont prolongés de plein droit d'une durée d'un mois après l'issue de cette période²³⁰. Cette prolongation est également valable concernant le délai de quatre mois en vertu de l'article 577-9, §2, de l'ancien Code civil dans lequel un copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive prise par l'assemblée générale²³¹. Le Rapport au Roi prend l'exemple d'un délai qui serait prescrit le 10 avril 2020, donc pendant la période « de confinement ». Ce délai serait prolongé jusqu'au 17 mai 2020, majoré d'un mois. Le dernier jour pour intenter une telle action sera donc le 17 juin 2020²³². Le syndic devra donc tenir compte de ces prolongations pour le calcul du délai de prescription en matière de recouvrement de charges communes de copropriété.

Chapitre 6. La particularité du lot grevé d'un droit d'usufruit

§1. La solidarité entre usufruitier et nu-propiétaire

Il arrive régulièrement que dans une telle copropriété forcée, un lot privatif soit grevé d'un droit d'usufruit. Si la question des rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire semble réglée par les articles 605, 606, 608 et 609 de l'ancien Code civil, cette situation particulière de démembrement de la propriété entraîne des interrogations quant à l'obligation à la dette relative aux charges communes de copropriété. Avant que le législateur ne prenne position par

²²⁸ *M.B.*, 9 avril 2020.

²²⁹ Arrêté royal du 28 avril 2020 prolongeant certaines mesures prises par l'Arrêté royal n° 2 du 9 avril 2020 concernant la prorogation des délais de prescription et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite devant les cours et tribunaux, *M.B.*, 28 avril 2020.

²³⁰ Arrêté royal n°2 du 9 avril 2020 concentrant la prorogation des délais de prescription et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite devant les cours et tribunaux, *M.B.*, 9 avril 2020, art. 1^{er}, modifié par l'arrêté royal du 28 avril 2020, *M.B.*, 28 avril 2020.

²³¹ V. DEFRAITEUR, « Coronavirus et copropriété », *J.T.*, n°18, p. 360.

²³² Rapport au Roi précédant l'arrêté royal n°2 du 9 avril 2020 concentrant la prorogation des délais de prescription et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite devant les cours et tribunaux, *M.B.*, 9 avril 2020, p. 25727.

la loi du 18 juin 2018²³³, cette question divise la jurisprudence²³⁴. Une partie estimait que le syndic n'avait aucune obligation de répartir le montant des charges entre usufruitier et nu-propiétaire et pouvait réclamer l'intégralité des appels de fonds à l'un ou à l'autre. Sans la présence de clause de solidarité, l'autre partie était plutôt d'avis qu'il était de son devoir de répartir les charges selon qu'il s'agisse soit de réparations d'entretien ou de grosse réparation, soit de charges ordinaires ou extraordinaires puisque de par son rôle, il a connaissance de la spécificité des droits réels grevant les lots privatifs de la copropriété²³⁵. Plus rare, dans un jugement du 28 juin 2012²³⁶, le tribunal de première instance de Bruxelles a décidé que l'usufruitier et le nu-propiétaire devaient être tenus conjointement à la dette de telle sorte que l'association des copropriétaires est en droit de réclamer à chacun la moitié de la somme qui lui est due. Il leur reviendra de réaliser postérieurement la répartition des charges entre eux.

Lors de la réforme de 2018²³⁷, le législateur a tranché la controverse et il est désormais prévu à l'article 577-5, §3, alinéa 7, de l'ancien Code civil que « 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. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve ».

Ce choix adopté par le législateur apporte de véritables facilités aux syndics de copropriétés dans leurs missions. En effet, il ne doit aucunement répartir les charges entre l'usufruitier et le nu-propiétaire et peut se contenter d'uniquement communiquer aux parties la part affectée au fonds de réserve. De plus, lorsqu'il agira en recouvrement de charges impayées, il lui suffira de s'adresser au titulaire de son choix pour l'intégralité du montant²³⁸.

Bien que le nombre de litiges relatifs aux autres droits réels démembrement semble fortement réduit en jurisprudence, il est regrettable que le législateur n'ait pas pris expressément position et apporté la même clarté concernant les droits d'usages et d'habitation, le droit d'emphytéose ou encore le droit de superficie. Des problèmes similaires

²³³ Loi du 18 juin 2018 précitée.

²³⁴ Pour la ventilation : Civ. Liège (2^e ch.), 3 septembre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 23, note A. Salvé ; Civ. Liège (4^e ch.), 4 septembre 2013, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 19, note A. Salvé ; Civ. Nivelles (4^e ch.), 7 septembre 2011, *R.C.D.I.*, 2016, n°4, p. 48 ; J.P. Liège, 3^e cant., 1^{er} juin 2012, *R.C.D.I.*, 2013, n°3, p. 30 ; J.P. Bruxelles, 1^{er} cant., 31 mars 2010, *R.C.D.I.*, 2010, n°4, p. 37.

Pour la solidarité : Gand, 10 novembre 2017, *Huur*, 2018, n°3, p. 135 ; J.P. Schaerbeek, 1^{er} cant., 9 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°4, p. 41 ; J.P. Etterbeek, 29 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 27, note A. Salvé.

²³⁵ A. SALVÉ, « [Charges de copropriété] Finances... », *op. cit.*, p. 577.

²³⁶ Civ. Bruxelles (16^e ch.), 28 juin 2012, *R.C.D.I.*, 2013, n°1, p. 30.

²³⁷ Loi du 18 juin 2018 précitée.

²³⁸ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 30.

à ceux connus pour le droit d'usufruit pourraient être rencontrés, bien que la logique nous amène à imaginer une solidarité également²³⁹.

§2. Les réparations

La répartition des réparations entre usufruitier et nu-propiétaire est réglée aux articles 605 et 606 de l'ancien Code civil. Le premier prévoit que « l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu »²⁴⁰. Quant au second, il annonce que « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »²⁴¹.

Rappelons qu'il est du devoir du syndic de communiquer à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve²⁴². Les travaux préparatoires révèlent que cette communication aux parties de la part affectée au fonds de réserve permet à l'usufruitier et au nu-propiétaire de déterminer plus facilement les grosses réparations au sens de l'article 606 de l'ancien Code civil et donc la contribution de chacun²⁴³.

Par conséquent, le législateur laisse entendre que les appels de fonds de réserve doivent être financés par le nu-propiétaire car c'est ce dernier qui est redevable des grosses réparations. Cette assimilation est également faite par la Justice de paix de Gand dans un jugement du 4 décembre 2018²⁴⁴. Le juge commence par rappeler la répartition de la charge des réparations opérée par le Code civil : l'usufruitier est tenu d'assumer les réparations d'entretien, tandis que les grosses réparations sont à charge du nu-propiétaire. Puisque selon l'article 577-5, §3, alinéa 2, de l'ancien Code civil, le fonds de roulement est constitué par la somme des avances faites par les copropriétaires à l'association avec laquelle le syndic peut payer les dépenses périodiques, le juge déclare que sa contribution est à charge de l'usufruitier. Inversement, puisque selon l'article 577-5, §3, alinéa 2, de l'ancien Code civil le fonds de réserve est constitué par la somme des apports des fonds périodiques destinés à faire

²³⁹ O. JAUNIAUX, *ibidem*, p. 31.

²⁴⁰ Ancien C. civ., art. 605.

²⁴¹ Ancien C. civ., art. 606.

²⁴² Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 7, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁴³ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 208.

²⁴⁴ J.P. Genk, 4 décembre 2018, *J.J.P.*, 2019, n°9-10, p. 579.

face à des dépenses non périodiques telles que « la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur, de gros entretiens à la façade ou à la toiture, le renouvellement des installations techniques et collectives, comme celle de la chaudière des travaux d'adaptation aux cheminées », sa contribution est à charge du nu-propiétaire.

Lorsque des réparations doivent être réalisées et financées par les copropriétaires, le type d'appel de fonds qui sera réalisé semble donc être déterminant puisqu'il désigne par la même occasion la personne qui sera amenée à mettre la main au portefeuille.

Cependant, notons qu'il est possible de trouver des décisions de jurisprudence qui semblent accorder un sens plus restrictif et limitatif à la notion de grosses réparations à charge du nu-propiétaire entendue par l'article 606 de l'ancien Code civil. De la sorte, le juge de paix d'Ixelles²⁴⁵ a décidé que les travaux de réparation ou de remplacement de chaudières, d'ascenseurs, de terrasses, d'escaliers de secours, de vitrages dans les garages et de restaurations de portes ne constituent pas des grosses réparations et sont donc dues exclusivement par l'usufruitier. Le juge du tribunal de première instance de Bruxelles²⁴⁶ s'est prononcé de la même manière pour des travaux de réfection d'une terrasse et de rénovation d'un ascenseur car ils n'ont pas pour objectif la solidité générale ou la conservation du bâtiment.

Bien que financés par des appels de fonds de réserve et correspondant même à des exemples de dépenses non périodiques selon l'article 577-5, §3, alinéa 3, de l'ancien Code civil, ces travaux ont dû être assumés par l'usufruitier dans ces cas d'espèces. Ceci semble peu conciliable avec le jugement sans équivoque du 4 décembre 2018²⁴⁷ pris par le juge de paix de Genk. Toutefois, de telles décisions restent rares et dans la grande majorité des cas, le nu-propiétaire devra supporter les réparations financées par le fonds de réserve²⁴⁸.

Le 1^{er} septembre 2021 entreront en vigueur les nouvelles dispositions concernant les réparations d'entretien et les grosses réparations relatives au droit d'usufruit. L'article 3.153 du nouveau Code civil, remplaçant l'article 605 de l'ancien Code civil, prévoit que « l'usufruitier est tenu d'exécuter, à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à

²⁴⁵ J.P. Ixelles, 2^e cant., 8 septembre 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 400, note P. Lecocq.

²⁴⁶ Civ. fr. Bruxelles (77^e ch.), 19 mai 2014, *R.C.D.I.*, 2014, n°3, p. 52.

²⁴⁷ J.P. Genk, 4 décembre 2018, *J.J.P.*, 2019, n°9-10, p. 579.

²⁴⁸ M. WAHL, « Le lot en usufruit dans les copropriété après les lois des 2 juin 2010 et 18 juin 2018, *R.C.D.I.*, 2019, n°4, p. 13.

court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure ». Concernant les grosses réparations, la nouvelle disposition apporte un changement fondamental puisqu'il s'agit désormais d'une définition ouverte destinée à accueillir les potentielles évolutions des techniques de construction²⁴⁹. Ainsi, l'article 3.154, §1^{er}, du Nouveau Code civil, remplaçant l'article 606 de l'ancien Code civil, prévoit que « les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien ». Les composantes inhérentes sont des éléments nécessaires au bien qui ne peuvent en être séparés sans porter atteinte à sa substance physique ou fonctionnelle²⁵⁰. Absente auparavant, une variable financière liée au coût de ces grosses réparations fait également son apparition.

Visant les rapports internes entre usufruitier et nu-propiétaire, ces changements législatifs ne semblent pas avoir d'impact en matière de copropriété. Ceci est notamment expliqué par la solidarité qui existe désormais entre ces titulaires de droits réels, reportant les potentielles contestations au stade de la contribution à la dette. C'est une bonne chose pour l'association des copropriétaires qui ne doit plus subir les particularités individuelles des différents lots privatifs et qui a la possibilité de solliciter le plus solvable des deux. Tout au plus, cette définition ouverte des grosses réparations permettra peut-être d'appuyer d'avantage l'idée que le nu-propiétaire assume l'ensemble des réparations financées par le fonds de réserves. Le temps et la pratique se chargeront de le déterminer...

Une autre nouveauté porte sur la possibilité pour le nu-propiétaire d'exiger de l'usufruitier qu'il contribue aux frais de ces grosses réparations qu'il doit financer. Cette contribution sera déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculée conformément à l'article 745*sexies*, § 3, de l'ancien Code civil²⁵¹. N'ayant ni l'usage, ni la jouissance, ceci témoigne d'une volonté d'apporter un équilibre et d'empêcher que le nu-propiétaire ne doive supporter seul la charge des travaux²⁵². Notons qu'une telle possibilité aurait constitué une charge de travail supplémentaire importante si le syndic de copropriété avait eu l'obligation de ventiler les charges. C'est une raison de plus de s'en réjouir.

²⁴⁹ Projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n°3348/001, p. 294.

²⁵⁰ Nouveau C. civ., art. 3.8, §2.

²⁵¹ Nouveau C. civ., art. 3.154, §3.

²⁵² Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n° 3348/001, p. 295

§3. Les charges

Outre les réparations, il ne faut pas oublier que la répartition entre usufruitier et nu-propriétaire au stade de la contribution à la dette des autres charges communes se rapportant à un lot privatif grevé d'un tel droit réel est réglée par les articles 608 et 609 de l'ancien Code civil. Le premier, relatif aux charges ordinaires, prévoit que « l'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits »²⁵³. Le deuxième, relatif aux charges extraordinaires, dispose qu'« à l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit : Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts. Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit »²⁵⁴. Ces dernières sont donc supportées en réalité par l'un et par l'autre.

Par exemple, les contributions directes relatives au bien grevé, le précompte immobilier, la taxe voirie ou encore la taxe communale sur la collecte d'ordures ménagères sont des charges ordinaires²⁵⁵. Par contre, la taxe relative à l'établissement d'une voirie ou d'un réseau d'égouttage, la participation aux frais de bornage ou encore les frais d'acquisition de la mitoyenneté constituent des charges extraordinaires²⁵⁶.

Un article 3.156 du nouveau Code civil remplacera également bientôt ces deux dispositions. Il y est prévu l'obligation pour l'usufruitier de supporter toutes les charges périodiques relatives au bien grevé qui concernent l'usage et la jouissance de celui-ci. Quant au nu-propriétaire, il est tenu de supporter les charges extraordinaires du bien grevé, même si celles-ci doivent être payées de manière périodique²⁵⁷. Il ne sera plus question de faire intervenir l'usufruitier pour le paiement des intérêts correspondants à la dépense effectuée. De même, la réforme ne prévoit plus la situation des sommes avancées par l'usufruitier. Cette substitution d'articles concernant les charges ordinaires et extraordinaires ne paraît pas révolutionner les exemples donnés ci-dessus²⁵⁸.

²⁵³ Ancien C. civ., art. 608.

²⁵⁴ Ancien C. civ., art. 609.

²⁵⁵ S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le Code civil », *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, B. Havet (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, p. 15.

²⁵⁶ I. DURANT, *op. cit.*, p. 324.

²⁵⁷ Nouveau C. civ. art. 3.156.

²⁵⁸ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n° 3348/001, p. 298.

Enfin, ne perdons pas de vue que cette répartition ne vaut que si les parties n'ont pas décidé conventionnellement d'une autre clef de répartition des charges²⁵⁹.

Chapitre 7. L'aspect financier lors de la transmission du lot

Section 1. L'information pré-contractuelle

La transmission d'un lot d'un patrimoine à un autre constitue une étape importante. Pour les copropriétaires directement concernés, elle peut être la source de questionnements et d'inquiétudes quant à la réalité de la situation financière de la copropriété. Les différents lots sont incontestablement liés les uns aux autres et il est nécessaire que le futur copropriétaire reçoive une image fidèle de cette dernière. Il doit pouvoir évaluer tous les aléas, qu'ils soient financiers, judiciaires ou résultants des relations entre les différents copropriétaires.

Le législateur de 1994 n'avait guère réglé avec précision les informations qui devaient être fournies au potentiel nouveau copropriétaire. Les lois du 2 juin 2010²⁶⁰ et du 18 juin 2018²⁶¹ ont solutionné fort heureusement les difficultés résultants de ce flou juridique en consacrant à l'article 577-11 de l'ancien Code civil une série d'informations pré-contractuelles à communiquer au copropriétaire entrant et dont les frais de transmission doivent être supportés par le copropriétaire sortant²⁶².

Ce système d'information est organisé en deux phases et concerne essentiellement des éléments financiers. Dans un premier temps et avant la signature d'une convention, d'une offre d'achat ou d'une promesse d'achat, le syndic doit, sur demande, communiquer au notaire instrumentant, à l'agent immobilier ou au copropriétaire sortant toute une série d'informations et de documents : le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant additionné des éventuels frais, la situation des appels de fonds de réserve décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu, les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années, les décomptes périodiques des charges des deux dernières années et une

²⁵⁹ I. DURANT, *op. cit.*, p. 323.

²⁶⁰ Loi du 2 juin 2010 précitée.

²⁶¹ Loi du 18 juin 2018 précitée.

²⁶² Ancien C. civ., art. 577-11, §4, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

copie du dernier bilan approuvé. Cette communication doit se faire dans les quinze jours de la demande²⁶³.

Le régime ne prévoit pas explicitement de sanction en cas de non-respect de ces obligations. Cependant, au regard du caractère impératif de l'article 577-11 de l'ancien Code civil, le défaut de communication d'informations et de documents entache la convention de nullité relative. Une exception réside toutefois lorsqu'il y a absence de communication dans les quinze jours par le syndic. Dans cette situation, après information de la carence par le notaire, l'agent immobilier ou le copropriétaire sortant, le copropriétaire entrant peut décider de signer quand même le contrat²⁶⁴.

Le notaire, l'agent immobilier ou le copropriétaire sortant peuvent être tenus responsables en cas d'omission de communiquer une information ou un document transmis par le syndic²⁶⁵.

Dans un second temps et avant la signature de l'acte authentique, le syndic doit, sur demande du notaire instrumentant par envoi recommandé, lui transmettre une autre série d'informations et documents complémentaires dans les trente jours, outre l'actualisation de toutes les informations déjà renseignées préalablement. Il s'agit des éléments suivants : « 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ; 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ; 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ; 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date »²⁶⁶. Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire

²⁶³ Ancien C. civ., art. 577-11, §1^{er}, al. 1^{er}, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁶⁴ Anvers, 5 septembre 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°4, p. 43 ; M. VAN MOLLE, « La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif : réforme dans la continuité », *R.C.D.I.*, 2011, n°3, p. 9.

²⁶⁵ Gand, 31 octobre 2019, *R.C.D.I.*, 2020, n°1, p. 45.

²⁶⁶ Ancien C. civ., art. 577-11, §2, al. 1, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

entrant²⁶⁷. L'idée est plus d'arrêter les chiffres des charges à venir que d'informer le copropriétaire rentrant sur le contexte financier de la copropriété car l'essentiel des informations aura déjà été en réalité communiqué auparavant. C'est notamment pour cette raison que M. Van Molle estime que le copropriétaire entrant ne peut pas invoquer la nullité à ce stade notarial²⁶⁸.

Ce devoir d'information semblait grandement souhaitable. Nous pouvons facilement imaginer la contrariété du nouvel acquéreur d'un lot découvrant par la suite que l'association des copropriétaires est en difficulté financière, qu'elle a été condamnée par une décision judiciaire désavantageuse ou que de lourdes dépenses dont il ignorait l'existence ont été récemment votées par l'assemblée générale. Par contre, il serait regrettable que la quantité de données et leur complexité entraînent leur mépris. Chacun ne dispose pas de connaissances juridiques ou comptables et nous pensons qu'un accompagnement concret permettant l'analyse de ces informations s'avère indispensable dans certaines circonstances. Cette mission ne pourrait-elle pas être remplie par le notaire ou par l'agent immobilier dans leur devoir de conseil ? Bien conscients que la totale transparence de ces derniers quant à la situation d'une copropriété puisse entraîner la perte d'une affaire et d'un client, nous pensons tout de même que l'honnêteté et la conscience professionnelle doivent primer.

Section 2. Le sort du fonds de roulement et du fonds de réserve

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le 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 »²⁶⁹. La logique s'est imposée ici car comme nous l'avons vu, le fonds de roulement sert à financer des dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie²⁷⁰. À partir du moment où le copropriétaire sortant ne jouit plus des parties communes, il serait injuste de le faire contribuer à ces frais. Il revient au syndic d'établir le décompte et d'appeler les sommes auprès du copropriétaire entrant après avoir rembourser la quote-part dans le fonds de roulement du copropriétaire sortant²⁷¹. Le calcul est réalisé au *pro rata temporis* sur l'appel de fonds du trimestre au cours

²⁶⁷ Ancien C. civ., art. 577-11, §2, al. 3, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁶⁸ M. VAN MOLLE, « La loi du 2 juin 2010... », *op. cit.*, p. 12 et 13.

²⁶⁹ Ancien C. civ., art. 577-11, §5, 1^o, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁷⁰ Ancien C. civ., art. 577-5, §3, al. 2, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁷¹ Ancien C. civ., art. 577-11, §5, 1^o, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

duquel le bien a été vendu et il n'est pas nécessaire d'attendre l'établissement du décompte annuel²⁷².

Concernant la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve, elle reste propriété de l'association des copropriétaires²⁷³. Cette situation peut sembler anormale lorsque les copropriétaires ont cotisé une somme importante depuis plusieurs années. En réalité, elle est logique car les apports de fonds périodiques de ce fonds de réserve constituent en quelque sorte la contrepartie des gros éléments d'équipement. Les sommes permettront à l'association des copropriétaires de procéder à leur remplacement à terme²⁷⁴.

Cependant, rien n'empêche les parties de prévoir conventionnellement un autre sort pour le fonds de roulement et le fonds de réserve²⁷⁵. Nous pouvons imaginer également qu'un copropriétaire sortant argumente vers une augmentation du prix de vente compte tenu du montant important auquel pourrait s'élever le fonds de réserve.

Section 3. Le sort des charges et des dettes

L'article 577-11, §2, alinéa 5 et 6, de l'ancien Code civil organise la question de l'obligation à la dette relative aux charges et aux dettes.

Il y est prévu que les charges ordinaires doivent être supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes. Le choix opéré par le législateur est cohérent puisque comme nous l'avons vu, le copropriétaire sortant a droit d'être remboursé par l'association des copropriétaires de la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement pour la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes²⁷⁶.

Concernant les charges extraordinaires, celles mentionnées à l'article 577-11, §2, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 3^o et 4^o, de l'ancien Code civil et qui sont communiquées par le syndic lors de la phase notariale, il revient également au copropriétaire entrant de les supporter. Ce sont des dettes qui ont été décidées par l'assemblée générale ou par le syndic avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement a été demandé postérieurement à cette date²⁷⁷. Le

²⁷² J.P. Woluwe-St.-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.* 2016, n°2, p. 29.

²⁷³ Ancien C. civ., art. 577-11, §5, 2^o, remplacé par la loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 1^{er} septembre 2010.

²⁷⁴ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n°1756/1, p. 33.

²⁷⁵ P. LECOCQ, « La transmission d'un lot », *La copropriété par appartements*, P. Lecocq, G. Benoît et J. Ledoux (dir.), Bruxelles, la Charte, 2008, p. 127, n° 38.

²⁷⁶ Ancien C. civ., art. 577-11, §5, 1^o, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁷⁷ Ancien C. civ., art. 577-11, §2, al. 5, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

choix opéré expressément pour la date certaine du transfert de propriété met fin à des hésitations quant à savoir s'il ne fallait pas plutôt prendre en considération la date du compromis de vente ou celle de l'acte authentique²⁷⁸.

Le copropriétaire entrant doit également supporter les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires « si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister »²⁷⁹. Ainsi, dans le cas de la vente d'un lot par exemple, lorsqu'une assemblée générale se tient entre la date du compromis de vente et celle de l'acte authentique, il est fréquent qu'un vendeur donne procuration à l'acquéreur de le représenter²⁸⁰.

À l'instar de M. Van Molle, nous remarquons que les choix opérés par le législateur sont compréhensibles. Au premier abord, l'obligation pour le copropriétaire entrant de financer les dépenses décidées par l'assemblée générale avant le transfert de propriété mais dont le paiement est réclamé postérieurement peut sembler injuste. Néanmoins, ce poids à assumer est contrebalancé par l'ensemble des obligations d'information relatives à la situation financière de la copropriété que le législateur a mis en place et qui doit lui être communiqué préalablement. Il conviendra à tout copropriétaire entrant d'y accorder une importance particulière afin d'éviter toute surprise *a posteriori*²⁸¹. De plus, nous nous rappellerons également que la quote-part dans le fonds de réserve financée par le copropriétaire sortant reste propriété de l'association des copropriétaires et que dès lors, ce montant pourra profiter au copropriétaire entrant dans cette situation.

Apportant encore plus de flexibilité et d'équité, la loi prévoit que les copropriétaires entrants et sortants peuvent prendre à leur guise les dispositions conventionnelles de répartition qu'ils souhaitent au sujet du rapport de contribution à la dette²⁸². Ceci sera sans aucun doute utile lorsque d'importants travaux de modernisation des parties communes ont été décidés et réalisés préalablement à la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est réclamé postérieurement à cette date. Il est probable que le prix de vente de l'appartement ait été fixé à la hausse en tenant compte de la plus-value engendrée par les

²⁷⁸ Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, amendements, *Doc.*, Ch., 2008-2009, n°1409/4, p. 22.

²⁷⁹ Ancien C. civ., art. 577-11, §2, al. 6, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁸⁰ C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, p. 31, n° 99.

²⁸¹ M. VAN MOLLE, « La loi du 2 juin 2010... », *op. cit.*, p. 15.

²⁸² Ancien C. civ., art. 577-11, §2, al. 5, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

travaux réalisés. Nous pouvons imaginer que les parties prévoient conventionnellement que les coûts de ces derniers sont à la charge du copropriétaire sortant.

Section 4. L'opposabilité extrajudiciaire en cas de mutation d'un lot

Le législateur est soucieux et bien conscient de la situation financière compliquée qui peut résulter pour l'association des copropriétaires en cas d'impayés de charges par les différents copropriétaires. Nous avons vu précédemment que la mise en place d'un pouvoir d'initiative du syndic en matière de recouvrement d'arriérés de charges permettait de gagner en efficacité. Un autre mécanisme est instauré et organisé à l'article 577-11/1 de l'ancien Code civil. Il s'agit de l'opposabilité extrajudiciaire en cas de mutation d'un lot.

Le lot privatif constitue dans le patrimoine de son propriétaire un élément d'actif important qui, en cas de mutation, disparaît. Il était nécessaire de répondre à l'incompréhension des copropriétaires qui se voyaient dans l'impossibilité de récupérer les arriérés de charges et frais sur le montant obtenu de la réalisation du bien.²⁸³

Le législateur a mis en place un mécanisme en 3 phases. Premièrement, le notaire instrumentant doit procéder à une retenue des arriérés de charges ordinaires et extraordinaires, des frais de récupération relatifs à ces dernières et des frais de transmission générés par l'obligation d'information prévue à l'article 577-11, §§1^{er} à 3, de l'ancien Code civil sur les sommes dues lors de la passation de l'acte authentique qui subsistent après le paiement préalable des créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance²⁸⁴. Deuxièmement, en cas de contestation de ces arriérés ou frais par le copropriétaire sortant, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables suivant la passation de l'acte authentique²⁸⁵. Troisièmement, l'association des copropriétaires dispose de vingt jours ouvrables suivant la date de l'envoi recommandé pour réaliser une saisie-arrêt conservatoire ou une saisie-arrêt exécution. À défaut d'une telle action, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant²⁸⁶.

²⁸³ C. MOSTIN, *Le syndic de...*, *op. cit.*, p. 184.

²⁸⁴ Ancien C. civ., art. 577-11/1, al. 1, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁸⁵ Ancien C. civ., art. 577-11/1, al. 2, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁸⁶ Ancien C. civ., art. 577-11/1, al. 3, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

Il s'avère qu'une créance certaine, liquide ou susceptible d'une estimation provisoire et exigible suffit. Une décision de l'assemblée générale se prononçant sur le budget provisionnel annuel des charges ordinaires et extraordinaires détermine le caractère exigible de la créance de l'association envers le copropriétaire. L'avantage peut être de taille pour l'association des copropriétaires lorsque le copropriétaire sortant ne conteste pas les arriérés et frais. En principe, même en cas de contestation du copropriétaire sortant, une telle créance convient parfaitement pour réaliser une saisie-arrêt conservatoire. Il n'est donc pas besoin d'avoir un titre exécutoire constatant l'existence de celle-ci²⁸⁷.

Cependant, l'article n'a d'égard qu'aux sommes payées lors de la passation de l'acte authentique. Ainsi, il n'est pas envisagé la situation problématique qui résulte du paiement de la totalité du prix de vente au moment de la signature du compromis, avant intervention du notaire, ce qui peut s'avérer problématique et réduire à néant l'utilité du mécanisme²⁸⁸.

Un autre inconvénient du mécanisme résulte du fait que la retenue s'effectue sur les sommes qui subsistent après le paiement préalable des créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance²⁸⁹. Si ceux-ci disposent de créances importantes, comme par exemple un banquier ayant accordé un crédit hypothécaire, il est probable que le montant restant pour l'association des copropriétaires soit réduit presque à néant. Atténuant quelque peu ce désavantage, nous verrons cependant que le législateur a mis en place un privilège immobilier limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent à l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire.

De plus, rédigé de la sorte, la doctrine relève à juste titre que le texte entraîne une violation du principe d'égalité entre les créanciers. En effet, le créancier qui n'est ni privilégié, ni hypothécaire mais qui aurait notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance primerait sur l'association des copropriétaires bien que tous deux créanciers chirographaires dans cette hypothèse. Une telle lecture est même contraire à l'objectif souhaité par le législateur puisque la copropriété serait désavantagée par rapport à la situation qui aurait été sienne sans ce mécanisme d'opposition extrajudiciaire²⁹⁰.

²⁸⁷ M. VAN MOLLE, « Quelques questions autour de la vente d'un lot privatif », *Les copropriétés. Actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, L. Barnich et M. Van Molle (dir.), Limal, Anthemis, 2016, p. 117.

²⁸⁸ M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, *op. cit.*, p. 276.

²⁸⁹ Ancien C. civ., art. 577-11/1, al. 1, remplacé par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

²⁹⁰ M. VAN MOLLE, « Quelques questions autour... », *op. cit.*, p. 117.

Les exigences procédurales prévues par le mécanisme étant précises et rigoureuses, les syndics et notaires devront faire preuve de diligence afin de ne pas voir leur responsabilité engagée²⁹¹.

Section 5. Le privilège immobilier de copropriété forcée

Directement lié à ce dernier mécanisme, l'article 176 de la loi du 18 juin 2018²⁹² complète l'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851²⁹³ en y prévoyant désormais un privilège immobilier au profit de l'association des copropriétaires. Celle-ci devient un créancier privilégié sur le lot dans l'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues qui y sont relatives. Limité « aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent », il prend rang « après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement »²⁹⁴. Déjà sur la table lors des travaux préparatoires de la réforme de 2010, les doutes et critiques émis à l'époque avaient causé l'abandon de sa consécration²⁹⁵.

Sur le prix de la réalisation du lot, ce privilège donne le droit à l'association des copropriétaires d'être préférée aux autres créanciers, mêmes hypothécaires, en raison de la qualité de sa créance²⁹⁶.

Par exception au principe de publicité hypothécaire des privilèges immobiliers par l'inscription sur les registres de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, le législateur lui permet de produire directement ses effets²⁹⁷. Il s'agit donc d'un privilège « occulte », dispensé d'inscription, au même titre que le privilège des frais de justice et le privilège de l'assureur. À la différence de ces deux derniers qui ont généralement un impact limité en raison de leur faible montant, les sommes des arriérés de charges de copropriété sont susceptibles d'être beaucoup plus élevées, ce qui peut inquiéter²⁹⁸.

Portant précisément sur le lot de l'immeuble ou groupe d'immeubles bâti, le bénéficiaire du privilège devrait pouvoir faire valoir un droit de suite en cas de transmission

²⁹¹ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 33.

²⁹² Loi du 18 juin 2018 précitée.

²⁹³ *M.B.*, 22 décembre 1851.

²⁹⁴ Loi hypothécaire, art. 27, 7°.

²⁹⁵ Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, auditions, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/011, p. 92 et 111.

²⁹⁶ Loi hypothécaire, art. 12.

²⁹⁷ Loi hypothécaire, art. 29.

²⁹⁸ Auditions précitées, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/011, p. 114.

d'un patrimoine à un autre. Cette particularité a de lourdes conséquences pour le copropriétaire entrant²⁹⁹. Une telle possibilité nous fait prendre d'autant plus conscience de l'importance de prêter particulièrement attention au montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant communiqués lors de la phase pré-contractuelle par le syndic en vertu de l'article 577-11, §1^{er}, 2°, de l'ancien Code civil. Cependant, notons que P.-Y. Erneux³⁰⁰ émet toutefois des doutes quant à l'existence de ce droit de suite. Pour lui, l'absence de précision concernant ce nouveau privilège à l'article 96 de la loi hypothécaire selon lequel « ces créanciers, ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble, le suivent dans quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions » devrait plutôt avoir pour résultat de faire perdre à la créance de copropriété un tel caractère privilégié en cas de transmission. Face à un tel flou législatif et une doctrine hésitante, lorsque la créance est contestée, il semble nécessaire pour tout syndic de faire pleinement usage de la possibilité de réaliser une saisie-arrêt conservatoire ou une saisie-arrêt exécution sur les sommes détenues par le notaire instrumentaire conformément à l'article 577-11/1 de l'ancien Code civil. Tant pour rassurer les différents copropriétaires devant faire face aux négligences de leur syndic concernant le mécanisme d'opposabilité extrajudiciaire que pour rassurer les copropriétaires entrants craignants de se voir opposer un privilège en raison d'arriérés de charges dont ils ne sont pas responsables, une réponse claire du législateur sur ce point serait appréciable³⁰¹.

La loi prévoit que ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent³⁰². Dès lors, semblent uniquement être concernées les charges ordinaires correspondantes aux avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour courir les dépenses périodiques et les charges extraordinaires correspondantes aux apports de fonds périodiques destinés à faire face aux dépenses non périodiques³⁰³. Ce choix restreint aux appels de fonds de roulement et de fonds de réserve est particulier. Pourquoi ne pas avoir également garanti les créances de frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges dues ainsi que les frais de transmission des informations préalables à la mutation du lot, à l'instar de l'article 577-11/1 de l'ancien Code civil ?

²⁹⁹ A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », *Jurim.*, 2019, n°3, p. 133.

³⁰⁰ P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le pli jur.*, 2019, n°48, p. 42.

³⁰¹ P.-Y. ERNEUX, *ibidem*, p. 42.

³⁰² Loi hypothécaire, art. 27, 7°.

³⁰³ M. WAHL, *Le droit de la copropriété...*, *op. cit.*, p. 281.

En raison des conséquences qui en découlent, un privilège immobilier ne se conçoit en principe pas pour une créance qui n'est pas certaine. Si un titre, et donc une créance certaine opposable à chaque copropriétaire individuellement, est bien présent concernant les charges de l'exercice précédent grâce à la décision de clôture de l'exercice par l'assemblée générale, tel n'est en réalité pas encore le cas pour les charges de l'exercice en cours. En effet, la créance relative à ces dernières résulte d'avances faites par les copropriétaires à titre de provision et n'est en réalité aucunement déterminée. Concernant les charges de copropriété, le législateur a donc manifestement réduit ses exigences en matière de privilège et de fait, augmenté l'insécurité juridique³⁰⁴.

Lors d'une vente à la suite d'une procédure de saisie-exécution immobilière, un partage du prix de la réalisation du lot est réalisé entre les différents créanciers. Le rang qu'ils occupent, en fonction de la présence d'un privilège ou d'une hypothèque, est déterminant. L'article 27, 7° de la loi hypothécaire prévoit que le privilège immobilier de copropriété forcée prend rang « après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ». La prise de rang après les privilèges inscrits antérieurement interpelle et témoigne une fois de plus des réflexions que le texte alimente. Puisqu'il s'agit d'un privilège occulte et qu'il ne fait pas l'objet d'inscription, comment comprendre ce concept d'antériorité ? À juste raison, nous rejoignons le notaire L. Barnich qui estime qu'il trouve place au dernier rang de tous les privilèges immobiliers³⁰⁵.

Une chose est certaine, concernant les charges de l'année précédente et de l'année en cours, l'association des copropriétaires sera payée avant les créanciers hypothécaires³⁰⁶. Ce choix ne serait-il pas trop avantageux pour les finances de la copropriété compte tenu l'antériorité que peuvent avoir certaines créances ? Pour acquérir la propriété d'un lot, une banque accordera généralement un prêt au copropriétaire moyennant inscription hypothécaire. Concrètement, le banquier sera donc remboursé après l'association des copropriétaires, alors que l'inscription hypothécaire conditionne l'acquisition et donc l'existence de potentiels arriérés de charges. Ceci est d'autant plus préoccupant pour les organismes bancaires lorsque

³⁰⁴ L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin (dir.), Bruxelles, la Charte, 2018, p. 171.

³⁰⁵ L. BARNICH, *ibidem*, p. 167.

³⁰⁶ Loi hypothécaire, art. 12.

l'immeuble est ancien et nécessitera probablement l'investissement de sommes importantes³⁰⁷.

Nous pouvons également nous demander pourquoi le législateur n'a pas accordé ce privilège aux arriérés de charges antérieurs à l'exercice précédent. Les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010 faisaient référence à quatre ou deux exercices précédents³⁰⁸. Nous ne percevons pas complètement la logique qu'a tenu le législateur lors de la dernière réforme en procédant à cette limitation du champ d'application du privilège. Souhaitant peut-être trouver un juste milieu, il ne nous semble pas être allé au bout de son idée. De plus, il est possible qu'en réalité les montants appelés ne soient guère singuliers d'année en année compte tenu des travaux qui font l'objet de différents appels de fonds de réserve possibles.

Il est important de rappeler que le privilège ne dispense pas l'association des copropriétaires d'obtenir un titre exécutoire pour ses créances. En cas de contestation par le copropriétaire sortant et de naissance d'un litige, il convient donc pour le notaire instrumentant de placer les fonds contestés sur un compte rubriqué au nom de ce copropriétaire sortant jusqu'à la décision de justice dans le but de ne pas geler la transmission du bien, ni mettre possiblement en péril la situation du copropriétaire entrant dans le cas où un droit de suite serait accordé³⁰⁹.

Tout bien considéré, nous constatons que le législateur tâche à nouveau d'essayer de répondre aux problèmes financiers rencontrés par les associations des copropriétaires en leur apportant des réponses pratiques. Cependant, ce privilège immobilier vient s'ajouter aux trop nombreux privilèges que notre système juridique connaît. Le principe de base selon lequel ils ne seraient destinés à n'être octroyés qu'à titre exceptionnel n'est plus depuis longtemps, et cet atout accordé à l'association des copropriétaires contribue une fois de plus à vider petit à petit le principe d'égalité des créanciers de sa substance³¹⁰. À défaut pour le législateur de l'avoir prévu pour les créances d'arriérés de charges antérieurs à l'exercice précédent, nous nous demandons également si concrètement les bénéfices supplémentaires qui en sont retirés par rapport au mécanisme d'opposition extrajudiciaire déjà mis en place depuis la réforme de 2010 sont nombreux. Ceci dit, malgré les difficultés citées, cette nouveauté

³⁰⁷ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 167.

³⁰⁸ Auditions précitées, *Doc.*, Ch., 2007-2008, 1334/011, p. 112.

³⁰⁹ P. ERNEUX, *op. cit.*, p. 44.

³¹⁰ Rapport précité, *Doc.*, Sén., 2009-2010, n°1409/10, p. 85.

présente dans tous les cas un intérêt pour la santé des finances des associations des copropriétaires. La pratique en attestera...

Conclusion

Au travers de ce travail, nous avons pu constater combien le régime de copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis fait preuve de structure et d'organisation. L'aspect financier et la matière des charges font l'objet d'une consécration complète, ce qui devrait permettre à tout un chacun, de manière relativement aisée, d'en comprendre les spécificités. Les nouveautés législatives introduites par les réformes de 2010³¹¹ et 2018³¹² en la matière témoignent d'une prise de conscience du législateur des situations problématiques qui se posaient précédemment.

Cet exposé a permis notamment d'attirer notre attention sur de nombreux éléments positifs du régime concernant le sujet de notre recherche. Nous pouvons ainsi apprécier le choix qu'a réalisé le législateur d'obliger que les clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges prennent place dans le règlement de copropriété³¹³. Le fait d'être présentes désormais dans les statuts avec une partie des autres éléments relatifs aux charges, ne peut qu'apporter de la clarté supplémentaire. Il faut également relever l'obligation préalable, pour le copropriétaire souhaitant intenter une action en rectification, de solliciter le vote d'une modification des répartitions en assemblée générale. Traduit d'une volonté de favoriser l'intérêt collectif avant l'intérêt individuel, un tel mécanisme en deux temps est fondamental³¹⁴. Nous pensons aussi à la composition du patrimoine de l'association des copropriétaires. Réduit au strict minimum, il se doit de ne pas perdre de vue l'objet de cette dernière : la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâti. De plus, la contribution annuelle obligatoire du fonds de réserve semblait inévitable et s'accorde parfaitement avec les différentes législations qui introduisent régulièrement de nouvelles normes techniques. Nous pouvons également nous réjouir de l'introduction du principe « qui paye décide » qui permet de rétablir la logique lors de la prise de décisions et de l'exécution des condamnations de l'association des copropriétaires. Point positif supplémentaire, le régime mis en place fait preuve d'une certaine flexibilité en matière comptable puisque, comme nous l'avons vu, les copropriétés de moins de vingt lots ont la possibilité de tenir une comptabilité simplifiée, loin des exigences de la comptabilité en partie double. La réforme de 2018³¹⁵ a également été l'occasion de prendre position par rapport à la

³¹¹ Loi du 2 juin 2010 précitée.

³¹² Loi du 18 juin 2018 précitée.

³¹³ Ancien C. civ., art. 577-4, §1^{er}, al. 4, 2°, modifié par la loi du 18 juin 2018, *M.B.*, 1^{er} janvier 2019.

³¹⁴ J.P. St.-Josse-ten-Node, 8 mars 2017, *R.C.D.I.* 2017, n°3, p. 31.

³¹⁵ Loi du 18 juin 2018 précitée.

particularité du lot grevé d'un droit d'usufruit et les questions relatives aux charges qu'elle entraînait. Le choix d'opter pour une solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire nous semble juste et permet de relier l'idée de cohésion qui doit animer la copropriété. Enfin, nous pouvons également saluer le balisage complet, par la loi, de la transmission du lot concernant l'aspect financier et les charges.

Cependant, bien que réactivité et dynamisme caractérisent l'ensemble de ces mesures mises en place et leur évolution au fil des réformes, il n'en reste pas moins que certains points du régime nous semblent demeurer théoriques ou imparfaits. C'est le cas, comme nous l'avons vu, des incertitudes concernant le pouvoir du juge de réduire les clauses pénales en vertu des articles 1231 et 1152, alinéa 5, de l'ancien Code civil. Nous avons également constaté, via les dires de Monsieur François-Xavier Pieltain, que le pourcentage prévu relatif à la contribution annuelle obligatoire au fonds de réserve était loin d'être suffisant dans la pratique³¹⁶. De même, les dispositions en contradiction avec la possibilité de tenir une comptabilité simplifiée pour les copropriété de moins de vingt lots posent problème. Nous nous rappelons également qu'il n'est pas précisé si la décision d'approbation des comptes par l'assemblée générale empêche un copropriétaire, assigné en recouvrement de charges impayées, de contester les montants qui lui sont réclamés lorsqu'il n'agit pas en annulation de cette décision. Concernant la solidarité instaurée entre usufruitier et nu-propiétaire, il est dommage que le législateur n'ait pas pris la peine de prendre position concernant les autres droits réels démembres³¹⁷. Les développements concernant l'aspect financier lors de la transmission du lot ont également permis de mettre en lumière que le mécanisme d'opposabilité extrajudiciaire pouvait s'avérer décevant lorsque des créanciers privilégiés ou hypothécaires étaient présents. Suivant la même idée, le privilège créé pour l'association des copropriétaires ne nous semble pas assez abouti. Il serait nécessaire que le législateur solutionne ces défauts lors d'une prochaine réforme.

Enfin, nous ne pouvons que souligner l'importance du rôle du syndic de copropriété. Fondamental pour la gestion financière, nous avons vu que cette fonction nécessitait des compétences précises et rigoureuses en matière juridique et comptable. Les services d'un syndic professionnel sont loin d'être un luxe. Première cible des copropriétaires mécontents ou de mauvaise foi, le syndic se doit d'avoir une réputation solide, une intégrité et une

³¹⁶ Interview précitée.

³¹⁷ O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 31.

motivation certaine. Compte tenu de ces qualités indispensables à une telle fonction, faire appel à un syndic professionnel reste pour nous la garantie d'une gestion saine et ce, dans l'intérêt de tous.

Interview de Maître Van Gils et de Monsieur François-Xavier Pieltain

Maître Van Gils est avocat au Barreau du Brabant Wallon et membre du cabinet DECODE. Il traite des dossiers en matière de construction, biens, copropriétés, de ventes immobilières, de baux, de contrats et de recouvrement de créances.

François-Xavier Pieltain est agent immobilier agréé (syndic) et administrateur de la S.R.L. Atelier Gestion, établie à Bruxelles (société spécialisée dans la gestion de copropriétés).

1) Est-ce que la constitution obligatoire du fonds de réserve chaque année à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent cause des problèmes dans la pratique (art. 577-5, §3, al. 4, de l'ancien Code civil) ? Pensez-vous que, grâce à cette règle, nous pouvons espérer qu'il y ait moins de défauts de paiement concernant ces appels de fonds de réserve ou moins de contestation les concernant ? Selon vous, les 5 % semblent-ils suffisants ?

François-Xavier Pieltain : « Moins de défauts de paiement, je ne pense pas. Cette obligation est une bonne chose. Je le présente en assemblée comme obligation légale mais en pratique, dans beaucoup de copropriétés, on demande plus de 5 %. Par exemple, dans une copropriété de huit lots, on peut arriver à un budget annuel pour les charges courantes de l'ordre de 3000 euros. Si l'on prend 5 % de 3000 euros, cela représente 150 euros par an sur le fonds de réserve et c'est donc complètement insuffisant. À moins d'avoir des budgets de charges courantes conséquents qui auraient pour conséquence d'augmenter le fonds de réserve de 1000 ou 1500 euros par an, ce n'est pas intéressant. Ce sont toujours les copropriétaires qui décident. Cependant si le fonds de réserve n'est pas alimenté correctement de façon anticipée, cinq ans plus tard, on va devoir faire un appel de fonds de 25.000 euros en une fois et cela va être compliqué dans les petites copropriétés. Il faut avouer que c'est de manière générale très bien entendu par les copropriétaires. La réalité sociale influence aussi. C'est généralement plus simple dans des copropriétés de dix lots à Uccle que dans des copropriétés de 100 lots à Molenbeek-Saint-Jean. D'autres copropriétaires raisonnent aussi correctement en se disant que si le fonds de réserve est alimenté pour faire des travaux, un meilleur prix pourra être négociable lors d'une vente, étant donné que le fonds de réserve appartient à la copropriété ».

2) Pensez-vous que les fonctions de syndic peuvent encore être tenues par un copropriétaire non professionnel compte tenu des difficultés juridiques et comptables ? À partir de combien de lots privatifs pensez-vous qu'il s'agit d'une nécessité ?

François-Xavier Pieltain : « *Oui et non. Si on a une copropriété de trois ou quatre copropriétaires dans un immeuble correct dans lequel tout le monde s'entend bien, cela peut fonctionner. Les problèmes arrivent lorsque l'on doit remplacer la toiture, refaire la façade, ... Un copropriétaire occupant n'a pas la possibilité de gérer l'établissement du cahier de charges, faire un appel d'offres, ... Quand on parle d'argent, les autres ne sont pas contents. Lorsque l'on récupère des copropriétés à gérer et qui était sans syndic professionnel, c'est parce qu'il y a des arriérés ou des travaux à faire. C'est là qu'il faut l'intervention du professionnel pour expliquer clairement la loi et la traduire. C'est lorsque c'est conflictuel que l'on fait généralement appel au syndic professionnel. Cependant, je gère des petites copropriétés où tout se passe bien et dans lesquelles le budget annuel des charges courantes est composé à 50 % des frais de syndic. Il faut avouer que dans ce cas-là, on pourrait peut-être s'en passer, mais de nouveau, jusqu'au jour où ...* ».

Maître Van Gils : « *Il y a quand même une difficulté sur le marché pour trouver des syndics professionnels pour des copropriétés de moins de cinq lots. Les syndics se rémunèrent dans la majorité des cas avec un forfait de l'ordre de 25-30 euros par lot par mois mais avec un minimum de dix lots et donc un minimum de 250-300 euros. Gérer l'assurance, le compteur, le bureau des plaintes, le programme comptable, l'assemblée générale, ... ne change pas que l'on ait une petite ou grande copropriété. Lorsqu'il y a trois ou dix lots, la répartition du prix n'est donc pas la même. Les réalités sont différentes. De même, si le bien est loué, le propriétaire fera passer cela en plus dans le loyer* ».

3) La loi permet aux copropriétés de moins de vingt lots de tenir une comptabilité simplifiée (et donc *a priori* pas en partie double et sans bilan). L'article 577-11, §1^{er}, 6°, du Code civil, relatif aux informations et documents qui doivent être transmis au copropriétaire entrant lors de la transmission d'un lot prévoit expressément que le syndic doit communiquer « une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ». Cette dernière disposition semble

incompatible avec la tenue d'une comptabilité simplifiée. Qu'en pensez-vous ? Que faites-vous pour les copropriétés de moins de vingt lots face à une telle prescription législative ?

François-Xavier Pieltain : « *Quand bien même il y a une comptabilité établie de manière simplifiée, il y a toujours la possibilité de donner le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve. Cette information, le syndic est en mesure de la donner. Il faut savoir que tous les syndics professionnels utilisent des programmes comptables. Donc, que l'on ait une copropriété de trois ou cent lots, on fera une comptabilité en partie double avec le programme comptable que l'on a. Je trouve que c'est beaucoup plus clair. Quand je reprends des immeubles qui ont été gérés par un copropriétaire, on ne sait pas si un sinistre est en cours, si un contentieux est présent, ... Les seules informations que l'on a sont ce que les copropriétaires doivent et au mieux ce qu'il y a de disponible sur le fonds de réserve. Or, le bilan n'est pas composé que de cela. Reconstituer un bilan correct avec ce peu d'informations, c'est presque impossible* ».

4) Est-ce que le contrôle par le commissaire aux comptes est efficace et nécessaire ? Font-ils généralement beaucoup de remarques ?

François-Xavier Pieltain : « *J'ai des vérificateurs aux comptes qui font cela de manière intelligente, ils font par exemple des sondages. Le but est de voir si tout ce qui a été dépensé pour le compte de l'association devait vraiment être pris en charge par l'association des copropriétaires. Quand on a plusieurs immeubles, cela peut arriver que l'on paye avec le compte d'une autre copropriété. Il faut s'en rendre compte et faire la correction. Le vérificateur aux comptes va vérifier les factures, ... Certains vérifient le mouvement par mouvement dans les extraits de compte mais ne vérifient pas du tout les écritures comptables et tout ce que l'on peut faire comme manipulation dans un bilan. C'est très bien de faire cela mais ce n'est pas cela qui fait une bonne vérification des comptes. À côté de cela, nous avons des vérificateurs qui vont vérifier le bilan, les mouvements sur le fonds de réserve, ... De plus en plus, une fois que l'on arrive dans des copropriétés d'une certaine taille, on conseille l'intervention d'un commissaire aux comptes externe, qui est comptable ou fiscaliste. Je trouve que pour le prix que cela coûte (200-300 euros), ce n'est vraiment pas excessif. C'est supporté par l'ensemble des copropriétaires et au moins, on a un professionnel qui a une*

responsabilité par rapport à cela. De nouveau, dans une copropriété où on s'entend bien, on peut travailler avec un commissaire aux comptes membre de l'association des copropriétaires. Maintenant, s'il y a une suspicion ou un manque de confiance entre les copropriétaires, il est plus judicieux de prendre un commissaire aux comptes externe. C'est un organe important à conserver qui amène de l'objectivité ».

5) Comment se passe concrètement pour vous la préparation du budget prévisionnel concernant les dépenses extraordinaires ?

François-Xavier Pielain : « Cette question est très importante. On fait passer un architecte dans l'immeuble et il va faire un audit complet de tout ce qui est parties communes. Il va inspecter le toit, la façade, la chaufferie, les abords,... On a après cela un rapport avec un budget donné pour chacun des postes et une critique spécifique de tout ce qui ne va pas (ex : dans cinq ans il faudra refaire la toiture, budget 25.000 euros). Cela permet d'arriver en tant que syndic à l'assemblée générale en disant que pendant cinq ans, il y aura telle dépense et donc que l'on conseille d'approvisionner le fonds de réserve en conséquence ».

6) Lors d'arriérés de charges, avez-vous une façon à vous de résoudre la situation à l'amiable avant d'entamer les poursuites ?

Maître Van Gils : « Chaque syndic a un peu sa procédure. On dit procédure de recouvrement d'arriérés de charges mais cela concerne toutes les étapes de la procédure. J'aime bien les syndics qui sont transparents sur la manière dont ils vont procéder et qui informent l'assemblée générale. Il arrive qu'ils fassent même voter la procédure qu'ils vont lancer, comme cela tout le monde est bien au courant. Assez classiquement, il y a un rappel par le syndic et quand le dossier est transmis à l'avocat, on refait toujours une lettre de mise en demeure. Cette mise en demeure doit se faire conformément à la loi de 2002 protégeant le consommateur. Cette loi impose le respect d'un délai de quinze jours lorsque le copropriétaire est consommateur. Il faut être attentif au fait que le copropriétaire peut également être une entreprise commerciale et dans ce cas là, il ne faut pas respecter la loi de 2002. Ensuite, il y a une citation et puis l'audience d'introduction. Avec les syndics, parfois on fixe un seuil en dessous duquel on ne va pas entamer de procédure. Il y a l'enjeu de la procédure, il y a le coût et donc cela ne vaut pas la peine au début. Il faut que l'arriéré arrive à un montant

conséquent, par exemple 1000 euros. Certains syndics lancent la machine pour de petits arriérés afin d'instaurer une rigueur et une dynamique. Cela montre aussi l'exemple. Lorsqu'il s'agit d'une petite copropriété et qu'un ou deux copropriétaires ne payent pas, cela peut avoir un impact concret sur la trésorerie. La copropriété ce n'est pas une société commerciale, elle n'a pas de marge bénéficiaire. Elle n'inclue pas dans son prix le fait que certains copropriétaires ne vont pas payer. Lorsque le décompte pour chaque copropriétaire est effectué, les factures ont déjà été payées par la copropriété. Si un ne paye pas, il y a un trou dans la trésorerie. Il faut que le copropriétaire comprenne que s'il ne paye pas, ce sont les autres qui vont devoir payer pour lui. L'association n'a pas vocation à absorber les dettes. Les copropriétaires ne comprennent généralement pas les charges de copropriété. Même pour l'ensemble des praticiens du droit, s'il ne s'agit pas de quelqu'un spécialisé, cela peut être compliqué. Un gros travail d'information est nécessaire ».

François-Xavier Pieltain : *« De manière générale, avec tout le travail que l'on a en tant que syndic, on n'a pas le temps de prendre son téléphone et d'appeler le copropriétaire pour lui dire de faire un effort. Après les quinze jours pour payer, un premier rappel est effectué et facturé au copropriétaire défaillant. En cas de non réaction, il y a un rappel recommandé et puis il y a la mise en demeure établie soit par notre bureau, soit par l'avocat. Après, c'est comme pour tout, en fonction de la relation que l'on a avec les gens, on va peut-être rappeler gentiment dans un e-mail à quelqu'un que l'on apprécie, même s'il faut rester objectif. On sait aussi que dans certaines copropriétés, envoyer un e-mail de rappel va générer dix e-mails. On connaît la réaction que cela va entraîner derrière et la perte de temps qui peut être faite. De manière générale c'est la procédure établie comme je l'ai dit ».*

7) La série d'informations à fournir au notaire ou à l'agent immobilier dans le cadre de la transmission du lot n'est-elle pas trop fastidieuse pour le syndic (art. 577-11 de l'ancien Code civil) ? Cela permet-il une bonne information pour le copropriétaire entrant selon vous et pensez-vous qu'elles soient déterminantes dans son choix d'acheter ? Je pense notamment au montant du fonds de réserve ou aux dépenses, appels de fonds et frais décidés avant la date certaine du transfert mais dont le paiement est réclamé après au copropriétaire entrant.

François-Xavier Pieltain : « Oui, ce sont des questions très importantes qu'il ne faut pas négliger. Cela rejoint la question d'avoir un syndic professionnel. Un syndic professionnel va faire des procès-verbaux d'assemblée générale qui sont très complets. Si on a décidé il y a trois ans de refaire la façade pour tel budget, ce point sera repris d'année en année dans les procès-verbaux et donc consultable par le copropriétaire entrant. Lorsque l'on achète un appartement, il faut donc être attentif au fait de pouvoir assumer toutes les charges qui vont en découler. Puisque le syndic est celui qui récolte les fonds, il est vu comme le mauvais alors que cela peut être la faute de l'agent immobilier ou du notaire qui ne prend pas le temps de lire les procès-verbaux de l'assemblée générale. Il se peut même qu'il ne comprenne pas la comptabilité d'une copropriété. Ce sont des situations que l'on voit de plus en plus. Ce n'est évidemment pas très vendeur pour l'agent immobilier ou le notaire de dire qu'il y a beaucoup de charges. S'il n'informe pas le copropriétaire entrant alors que le syndic a envoyé tout ce que la loi lui demandait d'envoyer, sa responsabilité peut être engagée. Il a un devoir d'information à l'égard de l'acquéreur ».

Maître Van Gils : « Je pense que cette obligation aux deux stades est relativement bien respectée. Les appartements peuvent être vendus de gré à gré et donc dans ce cas-là, cette responsabilité reposera sur le copropriétaire sortant ».

8) Selon vous, est-ce que le régime des articles 577-3 à 577-14 de l'ancien Code civil mis en place par le législateur est suffisamment complet d'un point de vue financier/charges ? Pensez-vous à des défauts, des éléments à améliorer ?

François-Xavier Pieltain : « Au niveau de la répartition des charges, le Code civil ne dit pas grand chose. On dit que le syndic doit établir des décomptes de manière claire et transparente. La répartition des charges à proprement parlé, ce sont les statuts qui régissent cette partie. Au niveau de l'interprétation des statuts, des problèmes peuvent survenir au niveau de l'aspect privatif ou commun des éléments. Par exemple, les tuyaux de chauffage d'une installation commune sont dans le sol en chape. Certains statuts disent que c'est une tuyauterie commune, d'autres disent que c'est une tuyauterie privative. Une interprétation est à faire par le syndic et ce n'est pas repris dans la loi sur la copropriété. Cependant, je ne vois pas comment on pourrait définir cela de manière globale pour toutes les copropriétés. Le seul

point contraignant que je pourrais citer est donc l'interprétation que doit faire le syndic par rapport à la répartition des charges ».

9) Pouvez-vous me parler des copropriétés qui font le choix de déroger au régime mis en place par le Code civil ?

François-Xavier Pielain : *« Au bureau, j'ai deux copropriétés qui ont fait le choix de déroger au régime mais dans la pratique, il faut savoir qu'elles fonctionnent quand même comme les autres copropriétés. J'ai une affaire avec une copropriété composée de trois lots privatifs appartenant tous au même copropriétaire. C'est donc beaucoup plus facile dans ce cas pour lui de déroger au Code civil car cela sera moins onéreux. Cependant, s'il décide de vendre un de ses lots, le nouvel acquéreur pourra obtenir une application du régime prévu par le Code civil ».*

Échange d'e-mails avec Monsieur Khalil Najit

Khalil Najit est agent immobilier agréé (syndic) et comptable de formation. Il est administrateur de la société BE-Syndic établie à Bruxelles.

1) Selon vous, le régime des articles 577-3 à 577-14 de l'ancien Code civil mis en place par le législateur est-il suffisamment complet d'un point de vue financier/charges ? Existe-t-il selon vous des défauts ou des éléments à améliorer ?

« Le législateur a bien cerné le problème en 2010 et 2012 et il a adapté la loi de la bonne manière. Il y a toujours des choses à améliorer mais dans l'ensemble, c'est correct ».

2) La constitution obligatoire du fonds de réserve chaque année à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent cause-t-elle des problèmes dans la pratique (art. 577-5, §3, al. 4 de l'ancien Code civil) ? Avez-vous constaté moins de défauts de paiement aux appels de fonds de réserve depuis l'introduction de la règle ? Est-ce que les 5 % vous semblent suffisants ?

« Pour ce qui est du fonds de réserve, pour moi le taux de 5% est ridicule car plus de la moitié des immeubles sur Bruxelles ont des soucis de façade et de toiture ; ils doivent également moderniser leurs ascenseurs. Les 5 %, c'est bien pour les immeubles de plus de vingt lots mais en dessous vous avez des petites copropriétés qui ont des budgets de 10.000€ par an ; on serait à 500€/an soit 5.000€ pour dix ans. En moyenne les travaux de rénovation de façade et toit coûtent 10.000€. Ce n'est clairement pas conforme à la réalité du terrain. En ce qui concerne les défauts de paiement, cette règle n'a pour moi pas d'incidence ».

3) Constatez-vous en pratique les bénéfices du principe "qui paye décide" (art. 577-6, §6, al. 2, de l'ancien Code civil) ?

« Oui, je pense que le législateur a pris une décision correcte. En effet, il est incohérent d'attendre des votes de propriétaires qui ne vont pas financer la décision ».

4) Pensez-vous que les fonctions de syndic peuvent encore être tenues par un copropriétaire non professionnel eu égard aux des difficultés juridiques et comptables ? À partir de combien de lots privatifs pensez-vous qu'il s'agit d'une nécessité ?

« C'est avant tout une question de compétence. Il a des copropriétaires qui gèrent leur immeuble d'une main de maître mais cela reste très rare. Je pense que pour le bien de tous, il faudrait que le législateur exige que les immeubles soient gérés uniquement par des professionnels du métier ».

5) La loi permet aux copropriétés de moins de 20 lots de tenir une comptabilité simplifiée (et donc pas en partie double et sans bilan). L'article 577-11, §1^{er}, 6°, de l'ancien Code civil, relatif aux informations et documents qui doivent être transmis au copropriétaire entrant lors de la transmission d'un lot prévoit expressément que le syndic a pour obligation de communiquer « une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ». Cette dernière disposition semble incompatible avec la tenue d'une comptabilité simplifiée. Qu'en pensez-vous ? Que faites-vous pour les copropriétés de moins de 20 lots face à une telle prescription législative ?

« Je pense qu'il serait plus simple d'exiger une comptabilité en partie double pour toutes les copropriétés. Cela rejoint mon idée de dire que la gestion des copropriétés doit se faire par des professionnels du métier ».

6) Le contrôle par le commissaire aux comptes est-il efficace et nécessaire ? Font-ils généralement beaucoup de remarques ?

« Cela dépend de la complexité de la comptabilité et surtout du nombre de lots. Je pense qu'à partir de vingt lots, il faut imposer un comptable externe ».

7) Comment se passe concrètement pour vous la préparation du budget prévisionnel concernant les dépenses extraordinaires ?

« Personnellement, je mets toujours un peu plus dans le budget afin de ne pas me retrouver en manque de trésorerie mais on n'est jamais à l'abri de situations exceptionnelles. Je réclame souvent des fonds extraordinaires pour combler les vides financiers ».

8) Lors d'arriérés de charges, avez-vous une façon de résoudre la situation à l'amiable avant d'entamer les poursuites ?

« Je pense qu'il est très important de parler et d'expliquer aux copropriétaires les procédures judiciaires qu'ils risquent de subir. Cela dit, il s'agit dans 50 % des cas de personnes qui ne comprennent pas les comptes et qui se braquent. C'est alors que le syndic doit assurer une bonne communication. C'est ce que je fais et souvent j'arrive à avoir gain de cause ».

Bibliographie

Législation

Ancien C. civ., art. 577-2, 577-3, 577-4, 577-5, 577-8, 577-8/2, 577-9, 577-11, 577-11/1, 605, 606, 608, 609, 1153, 1231.

Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851, art. 1, 3, 12, 27, 29.

Nouveau C. civ., art. 2.8, 3.78, 3.84, 3.153, 3.154, 3.156.

Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 1^{er} janvier 1972.

Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *M.B.*, 26 juillet 1994.

Loi du 23 novembre 1998 modifiant le Code civil en ce qui concerne la clause pénale et les intérêts moratoires, *M.B.*, 13 janvier 1999.

Loi du 20 décembre 2002 relatif au recouvrement amiable des dettes du consommateur, *M.B.*, 29 janvier 2003.

Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *M.B.*, 28 juin 2010.

Décret de la Région wallonne du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27 décembre 2013.

Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, *M.B.*, 2 juillet 2018.

Loi du 11 juillet 2018 dans le cadre de l'intégration des bureaux d'hypothèque au sein de l'Administration Sécurité juridique de l'Administration générale de la Documentation

patrimoniale du Service public fédéral Finances et des nouvelles organisation et répartition des compétences au sein de l'Administration de la Sécurité juridique, *M.B.*, 20 juillet 2018.

Loi du 14 octobre 2018 modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature et modifiant l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux en ce qui concerne le taux de T.V.A. réduit en matière de location taxée de biens immeubles par nature, *M.B.*, 25 octobre 2018.

Décret de la Région wallonne du 17 décembre 2020 modifiant le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.* 3 février 2021.

Arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, *M.B.*, 30 avril 2003.

Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, *M.B.*, 3 août 2012.

Arrêté royal du 10 décembre 2012 modifiant l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, *M.B.*, 19 décembre 2012.

Arrêté royal du 18 avril 2013 modifiant l'annexe à l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, *M.B.*, 6 mai 2013.

Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, *M.B.*, 28 octobre 2019.

Arrêté royal n°2 du 9 avril 2020 contenant la prorogation des délais de prescriptions et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite dans les cours et tribunaux, *M.B.*, 9 avril 2020.

Arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19, *M.B.*, 9 avril 2020.

Arrêté royal du 28 avril 2020 prolongeant certaines mesures prises par l'Arrêté royal n° 2 du 9 avril 2020 concernant la prorogation des délais de prescription et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite devant les cours et tribunaux, *M.B.*, 28 avril 2020.

Circulaire n°13 de l'Autorité fédérale du 20 septembre 1995 relative au régime applicable en matière de T.V.A. dans les copropriété forcée d'immeubles ou groupe d'immeubles bâtis, disponible sur www.eservices.minfin.fgov.be.

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 1990-1991, n° 1756/1, p. 3, 6, 7, 9, 10, 15 et 33.

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, rapport, *Doc.*, Ch., 1992-1993, n°851/7, p. 23.

Proposition de loi modifiant les articles 1226 et 1228 à 1233 du Code civil et abrogeant l'article 1152 du même Code, développements, *Doc.*, Sén., 1995-1996, n°218/1, p. 8.

Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, développements, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/001, p. 23.

Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, amendements, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/004, p. 23.

Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, amendements, 23 juin 2009, *Doc.*, Ch., 2008-2009, n°1334/008, p. 3.

Proposition de loi visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, auditions, *Doc.*, Ch., 2007-2008, n°1334/011, p. 92, 111, 112 et 114.

Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, texte adopté en séance plénière et transmis au Sénat, *Doc.*, Ch., 2008-2009, n°1334/013, p.3.

Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, amendements, *Doc.*, Ch., 2008-2009, n°1409/4, p. 22.

Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, amendements, *Doc.*, Sén., 2009-2010, n°1409/6, p. 12.

Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, rapport, *Doc.*, Sén., 2009-2010, n°1409/10, p. 18, 27 et 85.

Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/001, p. 200, 201, 203, 206, 208, 210, 211 et 220.

Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, annexe, *Doc.*, Ch., 2017-2018, n°2919/006, p. 105

Projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n°3348/001, p. 294, 295 et 298.

Rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, *M.B.*, 28 octobre 2019, p. 101326.

Rapport au Roi précédant l'arrêté royal n°2 du 9 avril 2020 concentrant la prorogation des délais de prescription et les autres délais pour ester en justice ainsi que la prorogation des délais de procédure et la procédure écrite devant les cours et tribunaux, *M.B.*, 9 avril 2020, p. 25727.

Jurisprudence

C.C., 15 décembre 2011, n° 187/2011.

C.C., 13 janvier 2011, n° 6/2011, *R.C.D.I.*, 2011, n°4, p. 23 et 24.

Cass., 6 décembre 2018, *R.C.D.I.*, 2019, n°1, p. 57, note A. Salvé.

Cass. (3^e ch.), 18 septembre 2017, *R.C.D.I.*, 2018, n°1, p. 36.

Cass. (1^{re} ch.), 5 janvier 2012, *Pas.*, 2012, n°1, p. 20.

Cass. (1^{re} ch.), 3 juin 2010, *Pas.*, 2010, n°5, p. 1709.

Cass. (1^{re} ch.), 4 avril 2002, *Pas.*, 2002, n° 3, p. 824.

Cass., 24 novembre 1972, *Pas.*, 1973, p. 297.

Cass., 17 avril 1970, *Rev. not. belge*, 1972, p. 217.

Gand, 31 octobre 2019, *R.C.D.I.*, 2020, n°1, p. 45.

Gand, 10 novembre 2017, *Huur*, 2018, n°3, p. 135.

Liège (9^e ch.), 21 juin 2017, *Cour. fisc.*, n°16, 2017, p. 838 et 839.

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

Anvers, (2^e bis ch.), 10 février 2015, *R.C.D.I.*, 2015, n°2, p. 18.

Bruxelles, 27 mai 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°4, p. 37.

Liège (3^e ch.), 27 juin 2011, *Bull. ass.*, 2012, n°3, p. 393.

Civ. fr. Bruxelles, 9 mai 2019, *R.C.D.I.*, 2019, n°3, p. 64.

Civ. fr. Bruxelles (72^e ch.), 17 janvier 2019, *Res jur. imm.*, 2019, n° 3, p. 191.

Civ. fr. Bruxelles (1^{re} ch.), 19 avril 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°4, p. 49.

Civ. Hainaut, div. Mons, 20 septembre 2016, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 46.

Civ. Hainaut, div. Charleroi, 30 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 54.

Civ. Tongres, 13 avril 2015, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 62.

Civ. Namur (11^e ch.), 12 février 2015, *F.J.F.*, 2015, n°5, p. 158.

Civ. Gand (1^{re} ch.), 31 octobre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 43.

Civ. fr. Bruxelles (77^e ch.), 14 octobre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°4, p. 50.

Civ. Liège (2^e ch.), 3 septembre 2014, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 23, note A. Salvé.

Civ. fr. Bruxelles (77^e ch.), 19 mai 2014, *R.C.D.I.*, 2014, n°3, p. 52.

Civ. Liège (4^e ch.), 4 septembre 2013, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 19, note A. Salvé.

Civ. Hainaut, div. Charleroi, 14 septembre 2012, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 50 et 52.

Civ. Bruxelles (16^e ch.), 28 juin 2012, *R.C.D.I.*, 2013, n°1, p. 30.

Civ. Nivelles (4^e ch.), 7 septembre 2011, *R.C.D.I.*, 2016, n°4, p. 48.

Civ. Nivelles (10^e ch.), 1^{er} juillet 2010, *R.C.D.I.*, 2010, n°4, p. 56.

Civ. Dinant (2^e ch.), 28 octobre 2009, *R.C.D.I.*, 2010, n°1, p. 48.

Civ. Bruges, 11 septembre 2002, *T. app.*, 2003, n°4, p. 22.

J.P. St-Josse-Ten-Noode, 6 février 2020, *R.C.D.I.*, 2020, n°2, p. 41.

J.P. Alost, 1^e cant. 1^{er} octobre 2019, *J.J.P.*, 2020, n°9-10, p. 497.

J.P. Ostende, 2^e cant., 2 mai 2019, *Res jur. imm.*, 2020, n°1, p. 65.

J.P. Genk, 4 décembre 2018, *J.J.P.*, 2019, n°9-10, p. 579.

J.P. Forest, 6 novembre 2018, *J.J.P.*, 2019, n°9-10, p. 565.

J.P. Forest, 8 août 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°4, p. 29.

J.P. St.-Gilles, 15 janvier 2018, *R.C.D.I.*, 2018, n°2, p. 42 et 46, note C. Mostin.

J.P. Forest, 17 novembre 2017, *R.C.D.I.*, 2018, n°1, p. 49 et 50.

J.P. Braine-l'Alleud, 8 juin 2017, *R.C.D.I.*, 2017, n°4, p. 45.

J.P. St.-Josse-ten-Node, 8 mars 2017, *R.C.D.I.*, 2017, n°3, p. 31.

J.P. Beaumont, 23 novembre 2016, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 62.

J.P. Uccle, 4 novembre 2016, *R.C.D.I.*, 2017, n°2, p. 28 et 29.

J.P. Auderghem, 3 juin 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n° 3, p. 25.

J.P. Woluwe-St.-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°2, p. 29 et 30.

J.P. Schaerbeek, 1^{er} cant., 9 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°4, p. 41.

J.P. Uccle, 15 janvier 2016, *R.C.D.I.*, 2016, n°3, p. 22.

J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 23 décembre 2015, *R.C.D.I.*, 2016, n°2, p. 22.

J.P. Anvers, 6^e cant., 2 décembre 2015, *R.C.D.I.*, 2017, n°1, p. 49.

J.P. St-Gilles, 19 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016, n°1, p. 22.

J.P. Etterbeek, 7 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016, n°1, p. 54.

J.P. Forest, 6 janvier 2015, *R.C.D.I.*, 2015, n°2, p. 38.

J.P. Wavre, 2^e cant., 17 septembre 2013, *R.C.D.I.*, 2014, n°2, p. 20.

J.P. Etterbeek, 29 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 27, note A. Salvé.

J.P. Braine-l'Alleud, 7 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2013, n°2, p. 33.

J.P. Furnes, 10 juillet 2012, *R.C.D.I.*, 2015, n°3, p. 36.

J.P. Liège, 3^e cant., 1^{er} juin 2012, *R.C.D.I.*, 2013, n°3, p. 30.

J.P. Bruxelles, 1^{er} cant., 31 mars 2010, *R.C.D.I.*, 2010, n°4, p. 37.

J.P. Molenbeek-St-Jean, 20 octobre 2009, *R.C.D.I.*, 2011, n°1, p. 55 et 56.

J.P. Jette, 7 octobre 2005, *R.C.D.I.*, 2008, n°4, p. 62.

J.P. Nieuport, 7 août 2001, *T. app.*, 2002, p. 34.

J.P. Ixelles, 2^e cant., 8 septembre 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 400, note P. Lecocq.

J.P. Couvin, 28 janvier 1999, *Rev. not. belge*, 2000, p. 200.

J.P. Wavre, 24 décembre 1998, *T. app.*, 1999, n°3, p. 29.

Doctrine

ARPIGNY, E., « La comptabilité des copropriétés après la promulgation de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 », *Res. jur. imm.*, 2016, n°1, p. 3 à 24.

BARNICH, L., « Un nouveau privilège immobilier très douteux », *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin (dir.), Bruxelles, la Charte, 2018, p. 161 à 174.

BIQUET-MATHIEU, C. et LECOCQ, P., « Variation « capitanesque » entre droit des obligations et droit des biens : les clauses pénales et la copropriété », *Liber amicorum Nadine Watté*, R. Jafferli, V. Marquette et A. Nuyts (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 41 à 70.

BOUFFLETTE, S., « Le champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil revu et corrigé par la loi du 18 juin 2018 », *Le pli jur.*, 2019, n°48, p. 15 à 20.

BOUFFLETTE, S., « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le Code civil », *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, B. Havet (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, p. 11 à 90.

CASMAN, H., « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, N. Verheyden-Jeanmart (dir.), Louvain-la-Neuve, U.C.L., 2001, p. 1 à 33.

CAUSIN, E., « Le nouveau droit comptable des copropriétés », *R.C.D.I.*, 2013, p. 3 à 22.

CRUYSMANS, A., « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », *Jurim.*, 2019, n°3, p. 117 à 136.

DE COCQUEAU, B. et BOCKOURT, J., « Le contentieux de la copropriété. Les apports et incertitudes de la réforme », *Jurim.*, 2011, p. 329 à 349.

DEFRAITEUR, V., « Les finances de la copropriété après la loi du 18 juin 2018 », *Jurim.*, 2019, n°3, p. 109 à 116.

DEFRAITEUR, V., « Coronavirus et copropriété », *J.T.*, 2020, n°18, p. 358 à 360.

DEFRAITEUR, V., « Le commissaire aux comptes dans les copropriétés », *R.C.D.I.*, 2012, n°3, p. 3 à 8.

DESENFANS, P. et BIHAIN, C., « L'option TVA sur les locations immobilières professionnelles », *Jurim.*, 2018, n°3, p. 11 à 38.

DURANT, I., *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.

ERNEUX, P.-Y., « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le pli jur.*, 2019, n°48, p. 41 à 44.

ERNEUX, P.-Y. et SALVÉ, A., « Copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis : quelle place reste-t-il pour la flexibilité ? », *Actualités récentes en droit civil immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 7 à 37.

HOSTIER, S. et LEPRINCE, S., « Chapitre III - Certification des bâtiments », *Chroniques notariales*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 106 à 156.

JAMMAR, P., *La répartition des charges entre locataires et (co-)propriétaires*, Liège, Edi.pro, 2013.

JAUNIAUX, O., « Les charges de copropriété. Questions choisies à l'attention des praticiens », *Le pli jur.*, 2019, n°48, p. 29 à 34.

LEBEAU, S. et VAN MOLLE, M., « La récupération des charges de copropriétés », *Jurimpratique : L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier*, F. Balon et P.-Y. Erneux (dir.), Bruxelles, Larcier, 2011, p. 247 à 249.

LECOCQ, P., « La transmission d'un lot », *La copropriété par appartements*, P. Lecocq, G. Benoît et J. Ledoux (dir.), Bruxelles, la Charte, 2008, p. 103 à 132.

LOOSEN, F., « L'application de l'article 2277 du Code civil au recouvrement des charges de copropriété: commentaire de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 janvier 2011 », *R.C.D.I.*, 2011, n°4, p. 9 à 19.

MOSTIN, C., « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, p. 17 à 34.

MOSTIN, C., *Le syndic de copropriété*, Liège, Kluwer, 2020.

MOSTIN, C., « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, p. 469 à 479.

MOSTIN, C., « Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994 », *Copropriété. La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil*

relatives à la copropriété, N. Verheyden-Jeanmart (dir.), Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, p. 17 à 47.

MOSTIN, C. et TAYMANS, J.-Fr., « Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété », *Jurim.*, 2008, n°3, p. 95 à 105.

ORDRE BELGE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS A.S.B.L., « Vieillissement et obsolescence. État des copropriétés, travaux et fonds de réserve », *Rev. dr. ULg.*, 2019, n°3, p. 481 à 495.

SALVÉ, A., « Champ d'application de la loi sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Exclusion de son application », *Actualités notariales de la copropriété*, P.-Y. Erneux *et al.* (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 7 à 18.

SALVÉ, A., « [Charges de copropriété] Finances et conflits : solidarité et efficacité dans la pratique belge ? », *Rev. dr. ULg.*, 2019, n°3, p. 559 à 579.

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie, « Sondage sur le prix moyen de la modernisation des ascenseurs », disponible sur www.economie.fgov.be, 2020.

VAN MOLLE, M., « La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif : réforme dans la continuité », *R.C.D.I.*, 2011, n°3, p. 2 à 22.

VAN MOLLE, M., « Quelques questions autour de la vente d'un lot privatif », *Les copropriétés. Actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, L. Barnich et M. Van Molle (dir.), Limal, Anthemis, 2016, p. 99 à 124.

WAHL, M., *Le droit de la copropriété : nouvelle édition incluant les modifications de la loi du 18 juin 2018*, Liège, Kluwer, 2019.

WAHL, M., « Le lot en usufruit dans les copropriété après les lois des 2 juin 2010 et 18 juin 2018 », *R.C.D.I.*, 2019, n°4, p. 11 à 17.

WAHL, M., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2013, p. 7 à 214.

WÉRY, P., *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2021.

WYLLEMAN, A., « De syndicus : bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid », *Appartementsrecht. Een eerste lustrum*, N. Carette en V. Sagaert (dir.), Antwerpen, Intersentia, 2015, p. 91 à 106.

Autre

Interview de Maître Van Gils et de Monsieur François-Xavier Pieltain, mardi 11 mai 2021.

Échange d'e-mails avec Monsieur Khalil Najit.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1. Le champ d'application du régime	4
Section 1. Les situations visées par la loi	4
Section 2. Quelques cas particuliers controversés	4
§1. Immeuble en construction	4
§2. Ensemble immobilier comportant des parties privatives non bâties	5
§3. Réponse législative claire en 2018	9
Section 3. Les dérogations conventionnelles	10
Section 4. Nouveau Code civil	11
Chapitre 2. L'importance des actes régissant la copropriété	12
Section 1. L'acte de base	12
Section 2. Le règlement de copropriété	13
§1. La répartition des charges	13
§2. Les clauses et sanctions relatives au non-paiement	16
Section 3. L'action en rectification	21
Chapitre 3. Le patrimoine de l'association des copropriétaires	24
Section 1. Une limitation aux meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet	24
Section 2. Le fonds de roulement et le fonds de réserve	25
Chapitre 4. Le principe « qui paye décide » en assemblée générale	31
Chapitre 5. La gestion financière du syndic de copropriété	35
Section 1. L'administration des fonds	36
Section 2. La tenue des comptes	36
§1. La comptabilité	36
A. Les copropriétés de moins de vingt lots	37
B. Les copropriétés de plus de vingt lots	38
§2. Les décomptes individuels	39
§3. Le contrôle des comptes	43
Section 3. La préparation du budget	45
§1. Les dépenses courantes	46
§2. Les dépenses extraordinaires	46
§3. Les impacts de la pandémie Covid-19	47
Section 4. Le recouvrement des charges	48
§1. Avant la réforme de 2018 : controverse	49

§2. La réforme de 2018 : clarification	50
§3. La mise en demeure préalable	52
§4. Les questions de prescription	52
Chapitre 6. La particularité du lot grevé d'un droit d'usufruit	55
§1. La solidarité entre usufruitier et nu-propriétaire	55
§2. Les réparations	57
§3. Les charges	60
Chapitre 7. L'aspect financier lors de la transmission du lot	61
Section 1. L'information pré-contractuelle	61
Section 2. Le sort du fonds de roulement et du fonds de réserve	63
Section 3. Le sort des charges et des dettes	64
Section 4. L'opposabilité extrajudiciaire en cas de mutation d'un lot	66
Section 5. Le privilège immobilier de copropriété forcée	68
Conclusion	73
Interview de Maître Van Gils et de Monsieur François-Xavier Pieltain	76
Échange d'e-mails avec Monsieur Khalil Najit	83
Bibliographie	86

