



Resolved

Avocats – Advocaten – Attorneys

On your side

Laurent DELMOTTE

ld@resolved.law

Av Herrmann-Debroux, 40 - 1160 Bruxelles

www.resolved.law – Tél : +32 2 315 53 00

Copropriété(s) : points d'attention et impact de la réforme du Livre 3

Formation hybride à destination des géomètres, architectes et agents immobiliers

UCM – RESOLVED AVOCATS – ADVOCATEN

15 novembre 2022

Nouveau Livre 3 du Code civil

- Base légale : L. du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil : lien vers le site du SPF justice

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2020020416&table_name=loi

I. Structure de la formation

- Bref rappel (renvoi) du régime général de la réforme (entrée en vigueur, ...) et introduction (Laurent Delmotte)
- Copropriété fortuite, volontaire et forcée (Marie-Cécile Flament)
- Questions choisies (copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis) Laurent Delmotte

II. Introduction - Contexte

- Rappel des aspects généraux de la réforme – renvoi pour l'essentiel à la formation antérieure du 9 décembre 2021
- Présentation axée sur les copropriétés
- Rappel des 4 axes de la réforme :
 - 1) Modernisation
 - 2) intégration dans un seul texte
 - 3) efficacité et fonctionnalité
 - 4) flexibilité (peu de dispositions impératives, grande liberté contractuelle)

Rappel Application de la réforme dans le temps

- Entrée en vigueur le **1^{er} septembre 2021**
- **Art. 37 L. 20 février 2020**
- **Art. 37. § 1er.** La présente loi s'applique à tous **les actes juridiques et faits juridiques** qui ont eu lieu **après son entrée en vigueur.**
Sauf accord contraire entre les parties, la présente loi ne s'applique pas:
 - 1° aux effets futurs** des actes juridiques et des **faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur;**
 - 2° aux actes juridiques et aux faits juridiques qui se sont produits après son entrée en vigueur et qui se rapportent à des droits réels découlant d'un acte juridique ou d'un fait juridique survenu avant son entrée en vigueur.****Les dispositions de la présente loi ne peuvent porter atteinte aux droits qui auraient été acquis avant l'entrée en vigueur de la présente loi.**
§ 2. Lorsque le délai de prescription a commencé à courir avant l'entrée en vigueur des nouveaux délais de prescription prévus par la présente loi, la prescription ne court qu'à compter de cette entrée en vigueur. **La durée totale du délai de prescription ne peut toutefois excéder celle qui était applicable avant l'entrée en vigueur de la présente loi.**

Rappel Application de la réforme dans le temps

Exemples :

- Acte sous seing privé le 15 juillet 2021 et acte authentique le 2 septembre 2021 : pas d'application de la réforme
- Clauses suspensives qui se réalisent après le 1^{er} septembre 2021 ? Incertitude, à régler de préférence par contrat
- ! Copropriété forcée des immeubles et ensembles d'immeubles bâtis prévoit en sus l' Art. 3.100

LA COPROPRIETE FORCEE DES IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CARACTERE IMPERATIF

Section 6. - Du caractère impératif

Art. 3.100. Droit impératif

Les dispositions du présent chapitre sont **impératives**.

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

➔ On vise le : *CHAPITRE 2. - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis soit les articles 3.84 à 3.100*

LA COPROPRIETE FORCEE QUESTIONS CHOISIES:

Rappel : deux
dernières réformes
importantes avant
celle du livre 3 du
Code civil :

- Loi du 2 juin 2010
- Loi du 18 juin 2018

LA COPROPRIETE FORCEE QUESTIONS CHOISIES:

- Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

LA COPROPRIETE FORCEE QUESTIONS CHOISIES:

- Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion
- ➔ Plus grand rôle du syndic qui se professionnalise,
- ➔ Rôle du Conseil de copropriété,
- ➔ ...

LA COPROPRIETE FORCEE QUESTIONS CHOISIES:

- 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

TITRE 6. - Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété : art. 162 à 179

LA COPROPRIETE FORCEE QUESTIONS CHOISIES:

Loi du 18 juin 2018

**Réforme importante
qui touche de très
nombreux articles
consacrés à la
copropriété**

- assouplissement des majorités;
- Possibilité de faire désigner un administrateur provisoire;
- Rationalisation des statuts,

LA COPROPRIETE FORCEE QUESTIONS CHOISIES:

Loi du 18 juin 2018

- Modifications des règles de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'AG des copropriétaires;
- Possibilité de retirer un droit de jouissance exclusif moyennant indemnisation;
- ...

LA COPROPRIETE
FORCEE D'IMMEUBLES
OU DE GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS
QUESTIONS CHOISIES:
REFORME DU LIVRE 3
DU CODE CIVIL :

Depuis le 1^{er}
septembre 2021 :
Articles 3.78 à 3.83
(pour la copropriété
forcée) et 3.84 (pour
la copropriété forcée
d'immeubles ou de
groupes d'immeubles
bâties) à 3.100 du Code
civil

LA COPROPRIETE
FORCEE D'IMMEUBLES
OU DE GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS
QUESTIONS CHOISIES:
REFORME DU LIVRE 3
DU CODE CIVIL

- ➔ La réforme est, globalement, une renumérotation et le contenu des réformes de 2010 et 2018 est maintenu, avec de petites nouveautés
- ➔ Beaucoup de rappels

LA COPROPRIETE : DEFINITIONS – NOTIONS

➔ Indivision : plus large

droit indivis de même nature : usufruit, nue-prop, ...

~~nue propriété et usufruit~~ : pas de même nature

Propriétaire et usufruitier : indivision du droit de jouissance

➔ Copropriété = cas particulier d'une indivision

« Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci »

(art. 3.68)

LA COPROPRIETE: TYPE DEFINITIONS

- fortuite (pas définie)
découle d'une succession ou fin du mariage

- volontaire
Contrat (art. 3.76)
intention des copropriétaires

- forcée
« La copropriété forcée est 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 »

(art. 3.78, alinéa 1)

LA COPROPRIETE : OBJET

➔ Bien meuble, immeuble, corporel ou incorporel

Ex : maison, appartement, somme d'argent, part et action de société, voiture, œuvre d'art, droit intellectuel, droit d'auteur, ...

LA COPROPRIETE FORTUITE : DROITS DES COPROPRIÉTAIRES

- ➔ Parts égales, sauf preuve contraire
(art. 3.69)
- ➔ Libre disposition et administration pour sa part
(art. 3.70)
- ➔ Administration et disposition du bien indivis :Ok de tous sauf abus de droit
Administration : fructifier le bien
Conclusions, rupture d'un bail, placer antenne GSM
Ok de tous sauf abus de droit
Disposition : atteint le bien, cession droit réel, vente
(art. 3.73)
- ➔ Usage et jouissance
conforme à la destination
proportionnelle à sa part
Indemnisation
jouissance exclusive logement familial
(art. 3.71)
- ➔ Conservation et administration provisoire
Nécessité d'agir sans attendre, travaux urgents, actes de disposition de biens périssables
(art. 3.72)

LA COPROPRIETE FORTUITE: OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

➔ Contribution aux charges

« Chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part. Ces charges sont les dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis ».

(art. 3. 74)

LA COPROPRIETE FORTUITE: PARTAGE

« Chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété fortuite. Conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, le même droit appartient à leurs créanciers.

Les copropriétaires peuvent toutefois convenir de suspendre le partage pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Ce contrat peut être renouvelé et est opposable aux tiers moyennant transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si des immeubles sont concernés ».

(art. 3.75)

LA COPROPRIETE VOLONTAIRE: LE CONTRAT ET RIEN QUE LE CONTRAT

« Chaque forme de copropriété qui est créée volontairement est régie par le contrat.

Sauf clause contraire et sous réserve de ce qui suit, les dispositions du titre 4, sous-titre 1^{er}, s'appliquent ».

(art. 3. 76)

LA COPROPRIETE VOLONTAIRE: SUBSIDIAIREMENT DROITS DES COPROPRIÉTAIRES

- ➔ Parts égales
(art. 3.69)
- ➔ Administration
(art. 3.70 et 3.73)
- ➔ Disposition
(art. 3.70 et 3.73)
- ➔ Usage et jouissance
(art. 3.71)
- ➔ Conservation et administration
provisoire
(art. 3.72)

LA COPROPRIETE VOLONTAIRE: SUBSIDIAIREMENT OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

➔ Contribution aux charges
(art. 3. 74)

LA COPROPRIETE VOLONTAIRE:

EXTINCTION ~~PARTAGE~~

➔ Art. 3.77 extinction : l'article 3.75 relatif au partage ne s'applique pas

distinction entre copropriété volontaire à durée déterminée et à durée indéterminée

LA COPROPRIETE VOLONTAIRE: EXTINCTION

Durée	Les parties	Les créanciers
Déterminée	Liée pendant toute la durée convenue	Opposable aux tiers pendant le restant de sa durée, max. 5 ans Et, si la copropriété porte sur un immeuble, A la condition transcription auprès du bureau de l'administration de la documentation patrimoniale
Indéterminée	Résiliation unilatérale, un délai de préavis raisonnable. En cas de désaccord, le délai est fixé par le juge. En toute hypothèse, max. 5 ans.	Les créanciers peuvent demander en justice qu'il soit mis fin à la copropriété moyennant un délai raisonnable, max. 5 ans.

LA COPROPRIETE VOLONTAIRE: EXTINCTION

➔ Les nouvelles dispositions s'appliquent-elles aux autres situations d'indivision ?

Ex : parents co-usufruitiers, enfants co-nu-propriétaires

➔ Copropriétaires à durée déterminée d'un immeuble?

Ex : couple de cohabitants non mariés se sépare



Fin de l'insécurité juridique pour la copropriété à durée indéterminée : la loi et non le juge.

LA COPROPRIETE FORCEE : CARACTERE ACCESSOIRE RENFORCE

« Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif »

(Art. 3.79)

LA COPROPRIETE FORCEE : TRAVAUX DE MODIFICATION

But : optimiser l'infrastructure dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications

Qui : chaque copropriétaire

En faveur de : le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées
opérateurs de service d'utilité publique agréés

Quoi : le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes,

À ses frais exclusifs

reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

(Art. 3.82, § 2)

LA COPROPRIETE FORCEE : TRAVAUX DE MODIFICATION

Procédure : Courrier recommandé 2 mois avant le début des travaux

Diverses mentions obligatoires : adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Travaux par les copropriétaires : ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires.

Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa.

Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

Opposition : A peine de déchéance 2 mois, intérêt légitime:

- il **existe** déjà une telle infrastructure;
- **dommages importants** relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité ;
- **aucune optimisation** ou alourdissent la **charge financière**

Obligation de concertation pour limiter les nuisances des autres copropriétaires.

Droit d'information

LA COPROPRIETE FORCEE : PARTAGE

« Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire ».

(Art. 3.83)

LA COPROPRIETE
FORCEE D'IMMEUBLES
OU DE GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS
QUESTIONS CHOISIES:
REFORME DU LIVRE 3
DU CODE CIVIL :

Depuis le 1^{er}
septembre 2021 :
Articles 3.78 à 3.83
(pour la copropriété
forcée) et 3.84 (pour
la copropriété forcée
d'immeubles ou de
groupes d'immeubles
bâties) à 3.100 du Code
civil

➔ *Peu d'articles mais
beaucoup de contenu*

LA COPROPRIETE FORCEE : CALCUL DES QUOTES-PARTS

Art. 3.80. Ampleur des quotes-parts

Les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont déterminées en fonction de la valeur respective des biens privatifs dont elles sont l'accessoire.

➔ **Nouveauté, précédemment l'article** article 577-2, § 9, alinéa 3 ne visait que la répartition des charges et non celle des parts (actuel article 3.81)

LA COPROPRIETE FORCEE : REPARTITION DES CHARGES

Art. 3.81. Charges

Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

LA COPROPRIETE FORCEE : REPARTITION DES CHARGES

Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

(Art. 3.81)

Critères de répartition des charges :

- La valeur
- L'utilité
- Une combinaison de la valeur et de l'utilité

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS :

Article 3.84 disposition générale

Les dispositions de la copropriété forcée s'appliquent : articles 3.78 à 3.83

Règles particulières : articles 3.85 et suivants

L'acte de base

Le règlement de copropriété, statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Règlement d'ordre intérieur (sous seing privé) (art. 3.85)

Silence des titres de propriété, les parties communes sont celles à l'usage de tous

Associations partielles des copropriétaires : 20 lots et plus groupe d'immeuble ou séparation physique, gestion parties communes particulières (couloirs, entrée, caves), association principale, gestion parties communes générales (garage, abords, ...)

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTE DE BASE, REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ROI

Acte de base Art. 3.85

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

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

Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS :

Règlement de copropriété (contenu minimum)

1° les droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;

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

Règlement d'ordre intérieur (contenu minimum)

1° Assemblée générale : convocation, fonctionnement et pouvoirs,

le cas échéant, le montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ;

2° Syndic : le mode de nomination, ses pouvoirs, la durée du mandat, les modalités de renouvellement, du renom éventuel, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° Tenue assemblée générale ordinaire : la période annuelle de quinze jours

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : (RE)CALCUL DES QUOTES-PARTS

Art. 3.85. Statuts et règlements d'ordre intérieur

§ 1er. (...) L'acte de base comprend 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, **cette quote-part étant 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.**

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CALCUL DES QUOTES- PARTS

**Art. 3.85. Statuts et
règlements d'ordre
intérieur (! Impératif)**

superficie nette au sol :
pas de définition légale
=> code à déterminer

affection :
Habitation, commerce,
bureau

Situation : orientation,
vue,...

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CALCUL DES QUOTES- PARTS

**Sanction en cas de
mauvais calcul au
départ :**

**Exemple : promoteur
se réserve un lot « de
choix » avec des
quotes-parts minimales**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CALCUL DES QUOTES- PARTS

Sanction en cas de mauvais calcul au départ :

3.92 Actions en justice

§ 7. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, **si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CALCUL DES QUOTES- PARTS

**Sanction en cas de
mauvais calcul au
départ :**

**! Pour les actes de
base antérieurs à
2010 (pas de critères
d'évaluation avant
cela) : réserve des
juges de paix**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CALCUL DES QUOTES- PARTS

*Ex: J.P. Forest 17
novembre 2017, J.J.P.,
2018, p. 405*

- ➔ *L'absence de méthodologie appliquée avant 2010 ne fait pas en soi preuve d'un mauvais calcul*
- ➔ *Bien peser l'opportunité et les chances de succès d'une telle action*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : MODIFICATION DES QUOTES-PARTS

Art. 3.88 § 3 :

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : MODIFICATION DES QUOTES-PARTS

Art. 3.88 § 3 :

➔ Ex : Vente
conciergerie :
4/5èmes, même
majorité pour
décider de la
modification des
quotes-parts

LA COPROPRIETE
FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ASSEMBLEE
GENERALE DES
COPROPRIETAIRES

**Section 2. - De la
personnalité juridique
de l'association des
copropriétaires**

Art. 3.86.

**Association des
copropriétaires**

LA COPROPRIETE
FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ASSEMBLEE
GENERALE DES
COPROPRIETAIRES

**Association des
copropriétaires :
organe « souverain »
de la copropriété**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Acquisition de la personnalité juridique :

§ 1er. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

→ *Il ne suffit pas d'un acte de base, il faut au moins l'attribution d'un lot*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Acquisition de la personnalité juridique :

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les

associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'association principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Patrimoine et capitaux

§ 3. L'association des copropriétaires **ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet**, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, **au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Patrimoine et capitaux

§ 3. (suite)

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Patrimoine et capitaux

§ 3. (suite)

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

(suite) **Patrimoine et capitaux**

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; **l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.**

➔ *Peut être source de problèmes et de blocages, à déconseiller*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Patrimoine et capitaux

§ 3 (suite) Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

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.**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du 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.

- ➔ *Pas d'obligation d'une décision de l'AG pour agir en récupération des charges : syndic peut (et doit) agir seul*
- ➔ *Il peut aussi interjeter appel (Cass, 19 mars 2021) sans décision de l'AG*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

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.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du 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.

→ *Nouveauté bienvenue mais ne règle pas le sort des autres droits d'usage (anciens droits réels démembrés) de superficie ou d'emphytéose ni de la copropriété simple d'un lot*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Patrimoine :

- Au moins un fonds de roulement et un fonds de réserve + meubles (tondeuse,...)
- ! art. 3.94 § 5

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

1° 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; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

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

➔ Attention à en tenir compte lorsque vous devez assister vos clients dans une acquisition ou lors de la valorisation

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Patrimoine :

- **3.86 § 4.** Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, 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 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

➔ *D'où l'importance de se renseigner sur les dettes de la copropriété et/ou l'existence de litiges en cours avant une acquisition*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

*§ 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement **ou si la convocation le prévoit, à distance**, à ses délibérations . Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.*

communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

- ➔ *AG à distance est une nouveauté « Covid »*
- ➔ *Disposition très laconique, laisse une grande responsabilité chez le syndic pour l'organisation concrète (quid des personnes peu ou pas connectées,...).*
- ➔ *PM : Il y a eu de nombreuses mesures temporaires « Covid » Elles ne sont plus d'application*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il *peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.*

- ➔ Vise les avocats, architectes, experts,...
- ➔ Ratio legis : éviter le privilège du copropriétaire « nanti »
- ➔ Possibilité de chaise musicale si plusieurs experts sont conviés (un à la fois maximum)
- ➔ Président de l'AG doit veiller à empêcher cette personne de « diriger ou monopoliser la discussion »
- ➔ Rien n'empêche le copropriétaire de donner mandat à cette personne, dans ce cas les limitations ne s'appliquent plus

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 1er. (suite)

En cas de **division du droit de propriété** portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, **le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.**

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

→ Soyez attentifs à avertir vos clients en cas d'acquisition scindée, à défaut des blocages et pertes de temps sont à craindre

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 2. Le syndic tient une assemblée générale **au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.**

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

- ➔ *ROI fixe l'AG « ordinaire » et syndic doit fixer une AG extraordinaire en cas d'urgence*
- ➔ *Urgence ? Ce qui ne peut pas attendre l'AG ordinaire*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

➔ *Hypothèse à distinguer de l'alinéa 1er*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 2. (suite)

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

- ➔ « Cascade », voir aussi les possibilités de faire désigner un syndic par le juge
- ➔ Pas toujours possible en pratique si l'on ignore l'identité des copropriétaires (dont l'identité doit être donnée par... le syndic)

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 3. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec **le relevé des points qui seront soumis à discussion**. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a **reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur**, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

Voir également le § 4 :

➔ Voir également le § 4 :

§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au paragraphe 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

➔ Attention à ne pas rater ce délai pour éviter un retard potentiel d'un an

➔ Bien préparer ces points (rédiger avec soin et étayer par les documents adéquats)

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 3. (suite)

La convocation indique **les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.**

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

- ➔ *Importance de respecter cela pour éviter des recours contre les décisions « mal préparées » (TPI Anvers, 18 janvier 2016, RCDIT App, 2017, p. 64)*
- ➔ *Bonne pratique : joindre les documents à la convocation ou donner un accès en ligne*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 3. (suite)

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. **Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.**

➔ *Permet au « petit » copropriétaire de ne pas être privé de facto de son droit de vote*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 3. (suite)

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

- ➔ *Attention aux abus de la notion d'urgence, contrôle possible a posteriori*
- ➔ *Computation du délai : 15 jours sans tenir compte du jour de l'envoi ni du jour de l'AG (doctrine)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 5. L'assemblée générale est **présidée par un copropriétaire**.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, **au début de l'assemblée générale**, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés **au début de l'assemblée générale** représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 5.

- Double quorum ne doit être atteint qu'au début de l'AG
- Attention aux copropriétaires qui quittent en cours de route, ils subissent les décisions de ceux qui restent (possibilité de donner un mandat)

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 5.

- ➔ Sanction de l'absence de quorum : nouvelle convocation au moins 15 jours plus tard, plus de quorum lors de celle-ci
- ➔ Les procurations/mandats ne sont valables que pour une AG (sauf notariée) mais restent valables pour l'AG subséquente en cas d'absence de quorum, sauf précision contraire (§ 7)

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

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

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 seule 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.

➔ « Qui paie décide »

➔ « Ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété » :
*esthétique, sécurité, destination,...
les travaux préparatoires disent en substance que la limite est atteinte si la décision a un impact significatif sur les copropriétaires qui ne décident pas*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 7. Tout copropriétaire **peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.**

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 7. (suite)

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

- ➔ *Disposition redoutable destinée à éviter la « dictature » des « gros » copropriétaires. Conduit certains investisseurs à acheter via différentes sociétés.*
- ➔ *Peut aboutir à de véritables blocages lorsqu'il y a très peu de copropriétaires (de facto unanimité pour toutes les décisions)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 7. (suite)

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

➔ Exemple chiffré :

3 copropriétaires A (800 QP), B (100 QP), C (100 QP) : lors du vote les voix de A sont réduites à 200

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 7. (suite)

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

- Règle se combine et se cumule avec la précédente pour éviter également les abus
- Evite une pratique antérieure consistant pour des copropriétaires de se donner des mandats : TP précisent qu'il faut tenir compte à la fois des voix émises pour son propre compte et pour autrui

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 7. (suite)

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

→ Règle qui se cumule également aux précédentes, elle vise à éviter les conflits d'intérêt sans porter atteinte aux droits des syndics qui sont également des copropriétaires

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à **la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.**

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

- *sauf majorité qualifiée (nombreuses voir infra !) imposée par la loi, il faut 50 % des voix + 1 (pas majorité simple)*
- « au moment du vote » on ne tient pas compte de ceux qui, présents au début, sont partis dîner ou dormir
- On ne tient compte que des votes émis et valides

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

- ➔ *Ex : le copropriétaire qui est aussi syndic ne vote pas sur sa décharge*
- ➔ *Idem pour le copropriétaire qui est un (candidat) fournisseur de l'ACP*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

- ➔ *Importance de relire le PV en fin de séance avant d'apposer sa signature. Ne pas hésiter à écrire des contestations à cette occasion.*
- ➔ *Le syndic devra faire preuve de discernement et agir avec prudence s'il va au-delà du prescrit légal, par exemple lorsqu'il relate les interventions des uns et des autres*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 11. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

➔ *Très pratique dans les petites copropriétés sans problèmes*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 11. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

➔ *Très pratique dans les petites copropriétés sans problèmes*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Organisation : art. 3.87

§ 12. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**Art. 3.88.Assemblée générale:
prise de décision**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:
1° à la majorité des **deux tiers des voix**:

➔ *Avant 2018, majorité était de
4/5èmes, blocages plus nombreux*

a) de toute **modification aux statuts
pour autant qu'elle ne concerne que la
jouissance, l'usage ou l'administration
des parties communes**, sans préjudice
de l'article 3.85, § 2;

➔ *Exemple : possibilité (ou interdiction)
de mettre des buggys ou vélos dans
un couloir commun*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des **deux tiers des voix**:
(...)

b) de **tous travaux affectant les parties communes**, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;

➔ *Ex travaux 2/3 : refaire la toiture, louer la façade pour y placer une publicité*

➔ *Ex travaux obligatoires (majorité absolue): isolation du toit dans les bâtiments en Flandre ou mise aux normes des ascenseurs*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des **deux tiers des voix**:
(...)

c) du montant des marchés et des
contrats à partir duquel une mise en
concurrence est obligatoire, sauf les
actes visés à l'article 3.89, § 5, 2
(compétence du syndic)° ;

➔ *Attention à l'article 3.89 § 5, 11° qui
impose au syndic*

11° de présenter, pour la mise en
concurrence visée à l'article 3.88, § 1er,
1°, c), une pluralité de devis établis sur
la base d'un cahier des charges
préalablement élaboré;

➔ *Coûts et lourdeurs (délais) liés à
cette procédure si le montant est trop
faible*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des **deux tiers des voix**:
(...)

d) moyennant une motivation spéciale,
de ***l'exécution de travaux à certaines
parties privatives*** qui, pour des raisons
techniques ou économiques, sera
***assurée par l'association des
copropriétaires.***

*Cette décision ne modifie pas la
répartition des coûts de l'exécution de
ces travaux entre les copropriétaires.*

➔ **Exemples :**

- *remplacer tous les châssis extérieurs
privatifs en même temps que la
rénovation de la façade pour n'installer
qu'une fois les échafaudages;*
- *remplacer toutes les portes des
appartements par des portes blindées
pour obtenir des prix avantageux*

➔ ***Les frais ne seront pas répartis par
quotes-parts***

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : TRAVAUX ET PERMIS

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des **deux tiers des voix**:
(...)

- ➔ *Quid des permis d'urbanisme et/ou d'environnement/permis uniques ?*
- ➔ *De très nombreux actes et travaux sont soumis à permis d'urbanisme et d'environnement, il convient d'obtenir à la fois une décision de l'AG et le ou les permis nécessaires avant de les exécuter*
- ➔ *! Il n'est pas toujours nécessaire de détenir des droits civils pour obtenir un permis mais bien pour l'exécuter*
- ➔ *Les permis sont délivrés « tous droits des tiers saufs », ce qui implique qu'une AG peut parfaitement refuser des travaux alors que le permis a été obtenu*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

2° à la majorité des **quatre cinquième
des voix**:

a) de toute **autre modification aux
statuts**, en ce compris la modification
de la **répartition des charges** de
copropriété;

b) de la modification **de la destination
de l'immeuble ou d'une partie de celui-
ci**;

c) de **la reconstruction de l'immeuble
ou de la remise en état de la partie
endommagée en cas de destruction
partielle**;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

2° à la majorité des **quatre cinquième
des voix**:

(...)

d) de toute **acquisition des biens
immobiliers destinés à devenir
communs**;

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

2° à la majorité des **quatre cinquième
des voix**:

(...)

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

➔ *Exemple fréquent : vente de la
conciergerie*

➔ *Possibilité d' « exproprier » un
copropriétaire qui s'était vu octroyer un
droit réel d'usage (superficie, usufruit
ou emphytéose)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

2° à la majorité des **quatre cinquième
des voix**:

(...)

f) de la modification des statuts en
fonction de l'article 3.84, alinéa 4;

➔ *Vise la cas de la création d'une
association partielle*

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

h) sous réserve **de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.**

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.92 § 1^{er} al 6

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1^{er}, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.92 § 1^{er} al 6 (suite)

L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision.

L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**Art. 3.88.Assemblée générale:
prise de décision et Art. 3.92 §
1^{er} al 6 (décision de démolition
reconstruction)**

- ➔ « *Vraie* » nouveauté, (L. 31.07.2021), suite à un arrêt d'annulation de la Cour constitutionnelle (CC 30/2020, 20 février 2020) du régime antérieur (2018) (qui prévoyait que le copropriétaire devait saisir le juge)
- ➔ Si les raisons mentionnées à l'art 3.88, 2, h) ne sont pas présentes (salubrité, sécurité, coût excessif), **unanimité** (Art. 3.88, § 3 al 2)
- ➔ Séquence : i) vote à 4/5^e
ii) négociations sur une

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**Art. 3.88.Assemblée générale:
prise de décision et Art. 3.92 §
1^{er} al 6 (décision de démolition
reconstruction)**

➔ « Séquence :

i) vote à 4/5^e

ii) Obligation pour l'ACP de saisir le juge
de paix dans les 4 mois contre tous les
copropriétaires qui n'ont pas voté pour

iii) Le juge doit se prononcer sur la
légalité de la décision et la décision est
suspendue pendant la procédure

iv) Le copropriétaire peut abandonner
contre indemnisation son lot

v) A défaut d'accord, indemnisation
fixée par le juge en fonction de la valeur
vénale actuelle

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Art. 3.88.Assemblée générale: prise de décision

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

➔ ! Sanction de la politique de la « chaise vide », plus unanimité des copropriétaires mais des copropriétaires présents ou représentés

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC

Second organe clef,
« exécutif » de la copropriété,
➔ *il est de plus en plus difficile
(mais pas interdit) de remplir
correctement ses missions
multiples sans être
professionnel (nombreux
risques)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 1er. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

➔ 3 possibilités en cascade : i) ROI ii) 1^{ère} AG iii) juge

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC JUDICIAIRE

Art. 3.89. Syndic

§ 1er. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, **par décision du juge**, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

→ *Pour éviter les situations de blocage, la désignation par le juge d'un syndic judiciaire peut aussi intervenir p. ex. en cas d'annulation d'une décision de désignation ou si le syndic est démissionnaire sans remplaçant*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC JUDICIAIRE

- *La procédure est en principe introduite par requête unilatérale (doit être signée par un avocat)*
- *Le syndic nommé peut être un avocat ou un autre professionnel (en fonction de la situation*
- *La requête peut être introduite par tout tiers intéressé (ex. un fournisseur)*
- *Sa mission est en principe la mission légale mais peut être modalisée (à préciser par le demandeur) par le juge (p. ex : assurer la gestion jusqu'à l'élection d'un syndic par l'AG s'il n'y a pas de conflit)*
- *S'il y a déjà un syndic et que sa gestion est critiquée, on demandera un syndic provisoire (voir ci-après 3.89. § 8)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

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

➔ *Contrat à recevoir en projet avant de décider de la désignation d'un syndic*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 1^{er} (suite) S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 2. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé:

1° d'**exécuter** et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous **actes conservatoires** et tous **actes d'administration provisoire**;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5.;

actes conservatoires ont pour
objet de conserver la chose
(réparations) ou les droits
(interrompre une prescription),
empêcher ou limiter les
dommages

**actes d'administration
provisoire** ; qui ne peuvent
attendre une décision de l'AG,
demander une expertise, agir
en urgence (avec ratification);

➔ Ces actes peuvent être
matériels (travaux) ou
juridiques (saisie conservatoire)

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. actes conservatoires ou
d'administration provisoire

➔ *Le syndic doit respecter un
équilibre entre ses prérogatives
et celles de l'AG*

➔ *Mais attention à l'attentisme
: Abstention d'exercer ses
prérogatives légales peut
engager sa responsabilité*

➔ *Ex de ce qu'il ne peut pas
faire : enlever d'autorité et
sans décision judiciaire une
unité de climatisation
irrégulièrement installée sur
une partie commune, même
avec l'aval du conseil de
copropriété (Civ., Nivelles, 16
février 2009, RCDI 2009/2).*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

4° de représenter l'association des copropriétaires, **tant en justice que dans la gestion des affaires communes**. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent sous-titre, **la correspondance recommandée** est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, **à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires**;

➔ *Attention quand vous écrivez à une copropriété*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :
(..) 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

(...) 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

➔ *Possibilité de se faire entendre pour les occupants, peu utilisé en pratique mais gagnerait à être rappelé à vos clients*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

(...) 7° 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 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; ➔

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

(...) 7° ➔ *Impératif, Pas de
« droit de rétention du dossier »
, possibilité d'assigner en
transmission du
dossier/restitutions des actifs*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

(...) 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

➔ *Important, surtout pour les copropriétaires syndics bénévoles et bien entendu obligatoire (impératif)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

→ *En plus d'être « l'archiviste » de la copropriété, le syndic, a des obligations de transmission passive de l'information*

→ *Caractère « non privé » peut donner lieu à des discussions (ce sont souvent des informations qui intéressent les autres copropriétaires ou candidats acquéreurs)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

➔ *Attention, les documents confidentiels ne sont pas visés (p. ex. la correspondance entre le syndic et l'avocat de la copropriété)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

- ➔ *Le Roi n'a pas encore pris d'arrêté royal d'exécution*
- ➔ *DIU doit être transmis pour les parties communes à un acquéreur par le syndic (et par le copropriétaire pour son lot)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

*12° de soumettre à
l'assemblée générale ordinaire
un rapport d'évaluation des
contrats de fournitures
régulières;*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

*12° de soumettre à
l'assemblée générale ordinaire
un rapport d'évaluation des
contrats de fournitures
régulières;*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et **le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré;**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

13° (suite) il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et **une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires** ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle **elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées;**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

13° (suite) lorsqu'il est une **personne morale**, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

➔ *Dispositions pour éviter les conflits d'intérêt*

➔ *Bien entendu, même si elles ne sont pas visées, les commissions occultes des fournisseurs sont interdites*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

13° (suite) lorsqu'il est une **personne morale**, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

➔ *Dispositions pour éviter les conflits d'intérêt*

➔ *Bien entendu, même si elles ne sont pas visées, les commissions occultes des fournisseurs sont interdites*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. (suite)

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. 14 °(suite)

➔ *La loi prévoit que les copropriétaires ont le droit de connaître l'identité des autres copropriétaires, et le syndic doit donc tenir cette liste à jour*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. 15° **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 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 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 5. 16° 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 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.

➔ *Documents également très utiles dont la consultation est indispensable en cas d'acquisition*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

! Liste déjà longue du § 5 est loin d'être exhaustive

→ ***Quid de l'assurance de l'immeuble ?***

→ ***Pas*** dans la liste des attributions du syndic (mais peut être prévu dans les statuts)

→ A défaut, compétence de l'AG mais en l'absence d'assurance sa conclusions pour l'ACP relève très probablement des ***actes conservatoires ou d'administration provisoire***, le syndic serait prudent d'en conclure une

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : POUVOIRS DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

§ 6. Le syndic est **seul responsable** de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : REVOCATION DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

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

➔ *! Révocation en cours de mandat n'exclut pas une indemnisation si le syndic n'est pas fautif*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : REVOCATION DU SYNDIC

Art. 3.89. Syndic

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

➔ *Le but est d'éviter que l'AG révoque le syndic fraîchement désigné par le juge, ce qui aggraverait les situations de blocage*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC PROVISOIRE

Art. 3.89. § 8

- ➔ *Syndic provisoire: désigné par le juge en cas d'empêchement ou de carence (≠ démission – alors syndic judiciaire)*
- ➔ *Nombreux cas en pratiques, institution peut être détournée par certains copropriétaires*
- ➔ *En pratique, la plupart des juges estiment que cet article sert à régler des difficultés de gestion*
- ➔ *Dans ce cadre, le juge désignera un syndic provisoire en cas de manquements du syndic actuel*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC PROVISOIRE

Art. 3.89. § 8

- ➔ *Exemples de manquements justifiant la désignation d'un syndic provisoire : conflits d'intérêt, refus du syndic d'inscrire à la demande d'un copropriétaire sa révocation à l'OJ, mauvaise exécution ou inexécution de ses obligations légales (voir § 5 notamment,...)*
- ➔ *D'autres juges désignent un syndic provisoire en cas de « mésintelligence grave » avec (certains copropriétaires) sans qu'il y ait nécessairement de faute : cas par cas*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : SYNDIC PROVISOIRE

Art. 3.89. § 8

- ➔ *La matière de la désignation (ou non) d'un syndic judiciaire ou provisoire par le juge est traversée par des controverses et fait l'objet de décisions parfois contradictoires*
- ➔ *Il faut parfois envisager la désignation d'un administrateur provisoire (voir infra)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CONSEIL DE COPROPRIETE

Art. 3.90. § 1er

*Conseil de copropriété
obligatoire si 20 lots ou plus
(sauf caves, garages et
parkings).*

Rôle de surveillance

*Si obligatoire, on peut exiger la
désignation en justice (de
copropriétaires ou d'un tiers –
aux frais de la copropriété)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CONSEIL DE COPROPRIETE

Art. 3.90. § 2

*Dans les autres cas (moins de
20 lots), facultatif*

Art. 3.90. § 3

*Elus par l'AG à la majorité
absolue (scrutin individuel),
mandats renouvelables
indéfiniment*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CONSEIL DE COPROPRIETE

Art. 3.90. § 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété **peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.** Il peut recevoir toute autre mission ou **délégation de compétences** sur décision de l'assemblée générale prise **à une majorité des deux tiers des voix** sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

- ➔ *Pouvoirs de contrôle relativement étendus en théorie*
- ➔ *Peut se voir déléguer des missions (p. ex. signer le contrat du syndic)*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : CONSEIL DE COPROPRIETE

Art. 3.90. § 4. (suite) Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. **Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.**

➔ *Pas de personnalité juridique*

➔ *Pouvoirs limités, rôle informel important comme relais entre le syndic et l'AG*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : COMMISSAIRE AUX COMPTES

Art. 3.91. Commissaire aux comptes

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.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE

Art. 3.92. Actions en justice

§ 1er. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

➔ *AG agit en justice, représentée par le syndic, et, sauf dispense légale (recouvrement charges), doit toujours décider préalablement de l'introduction*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE

3.89 § 1 (suite)

Nonobstant l'article 3.86, § 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**. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

- ➔ *ACP peut agir seule ou avec des copropriétaires dans ces matières : p. ex. pour se plaindre de malfaçons dans l'exécution de travaux aux communs*
- ➔ *Permet d'éviter (sans l'interdire) que tous les copropriétaires doivent agir ou être assignés*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE

3.92 § 1^{er} (suite)

Le syndic est habilité à introduire toute demande **urgente ou conservatoire** en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir **ratification** par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

→ *Exception à l'alinéa 1^{er}*

→ *Ex : Désigner un expert judiciaire en référé, interrompre une prescription,...*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE

3.92 § 1 (suite)

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

➔ *Circulation de l'information et faculté pour les copropriétaires d'agir seuls*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE

3.92

- ➔ *Les actions en justice sont nombreuses, chronophages et coûteuses;*
- ➔ *Médiation, conciliation ou autres formes de résolution extra-judiciaire des conflits sont à privilégier (mais sont également coûteuses);*
- ➔ *Une assurance protection juridique est particulièrement recommandée vus la complexité des débats et la longueur des procédures*
- ➔ *Une copropriété avec un ou des litiges représente un risque important pour un acquéreur*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

3.92 § 2.

- ➔ *Apport important de la réforme de 2018*
- ➔ *Complète utilement les institutions des syndics judiciaire et provisoire, beaucoup plus radical*
- ➔ *L'administrateur provisoire peut se substituer en tout ou en partie à l'AG et au syndic*
- ➔ *Importance du rôle du juge et des parties pour encadrer au mieux les pouvoirs exorbitants de l'administrateur provisoire*
- ➔ *Déjà quelques applications publiées*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ANNULATION DES DECISIONS DE L'AG

3.92 § 3. Tout copropriétaire peut demander au juge **d'annuler ou de réformer** une décision **irrégulière, frauduleuse ou abusive** de l'assemblée générale si elle lui **cause un préjudice personnel**.

Cette action doit être **intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu**.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ANNULATION DES DECISIONS DE L'AG

3.92 § 3.

- ➔ *Condition du préjudice personnel vise à éviter les annulations pour des manquements formels sans conséquences. Ex : mauvaise adresse de convocation mais copropriétaire était présent*
- ➔ *Il faut en outre un intérêt pour demander l'annulation*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ANNULATION DES DECISIONS DE L'AG

3.89 § 3.

Décision irrégulière :

- ➔ *violation de la loi, des statuts, règlement de copropriété ou ROI*
- ➔ *Ex: déléguer une compétence de l'AG au conseil de copropriété, décider qu'il n'y a plus de commissaire aux comptes, décider d'une vente avec une majorité de 2/3, désigner un entrepreneur qui n'a pas la capacité professionnelle,...*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ANNULATION DES DECISIONS DE L'AG

3.89 § 3.

Décision frauduleuse :

- ➔ *obtenues suite à des manœuvres ou sur la base d'un dossier de préparation incomplet ou erroné*
- ➔ *Ex: Ne pas montrer toutes les offres reçues et écarter l'entrepreneur le moins-disant*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ANNULATION DES DECISIONS DE L'AG

3.89 § 3.

Décision abusive :

- ➔ *Soit but de nuire, soit disproportion manifeste entre l'avantage recherché et l'inconvénient causé*
- ➔ *En principe le juge n'a pas à se substituer à l'AG à des décisions en opportunité*
- ➔ *Refuser des travaux à un copropriétaire n'est pas nécessairement abusif*
- ➔ *Casuistique, tout dépendra du contexte*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ANNULATION DES DECISIONS DE L'AG

3.89 § 3.

Délai de 4 mois est lourdement sanctionné :

- ➔ *Préfix à peine de forclusion, au-delà, plus possible de contester la décision*
- ➔ *Même si le copropriétaire n'a pas été convoqué ni tenu au courant de la date (sauf peut-être à pouvoir démontrer la force majeure)*
- ➔ *Attention, rien n'empêche l'AG de défaire par une nouvelle décision ce qu'elle a décidé (mais avec le respect des quorums), mais on ne peut pas faire réinscrire une décision à l'OJ pour « récupérer » son délai expiré (J.P. WSP, 14 juin 2011, RCDI, 2012, p. 22).*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – ABUS DE MINORITE

3.89 § 8.

§ 8. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

→ *Ex : refus de certains de voter l'exécution de travaux indispensables*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE

3.89.

§ 4. Tout copropriétaire peut également demander au juge **d'ordonner la convocation d'une assemblée générale** dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, **lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement** de le faire.

=> Parfois plus efficace de demander directement la désignation d'un syndic provisoire

D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – AUTORISATION DE FAIRE DES TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES

3.89 .

§ 5. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, **tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.**

➔ *permet p. ex. du copropriétaire qui subit des infiltrations de faire exécuter les travaux en cas de carence du syndic et de l'ACP*

D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – EXONERATION DE RESPONSABILITE POUR LE DEMANDEUR

3.89 .

§ 6. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est **dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.**

➔ *Important en pratique et peut faire pencher la balance en faveur d'une action pour se mettre à l'abri et/ou faire supporter par les responsables les conséquences d'une situation de blocage*

FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ACTIONS EN JUSTICE
– PRISE EN CHARGE
DES FRAIS ET
HONORAIRES

3.89 § 9 .

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5, le copropriétaire]², demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ACTIONS EN JUSTICE
– PRISE EN CHARGE
DES FRAIS ET
HONORAIRES

3.89 § 9 (suite) .

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

FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ACTIONS EN JUSTICE
– PRISE EN CHARGE
DES FRAIS ET
HONORAIRES

3.89 § 9 (suite) .

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

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

FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ACTIONS EN JUSTICE
– PRISE EN CHARGE
DES FRAIS ET
HONORAIRES

3.89 § 9 (suite) .

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

FORCEE
D'IMMEUBLES OU DE
GROUPES
D'IMMEUBLES BATIS :
ACTIONS EN JUSTICE
– PRISE EN CHARGE
DES FRAIS ET
HONORAIRES

3.89 . § 9.

- ➔ *Système décourage
l'introduction à la légère
d'une action contre la
copropriété*
- ➔ *Renforce l'intérêt d'une
assurance protection
juridique pour les
copropriétaires*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 1er. Dans la perspective d'un **acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot**, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que **le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours**:

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 1er. (suite)

1° le montant **du fonds de roulement et du fonds de réserve**, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3;

2° le montant **des arriérés éventuels** dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 1er. (suite)

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

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 1er. (suite)

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

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

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 1er. (suite)

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, **avise les parties de la carence de celui-ci.**

→ *Informations très importantes pour la valorisation ou une décision d'acquisition*

→ *Attention en l'absence de syndic/de réponse, interroger le cédant et le cas échéant prévoir des clauses suspensives ou garanties*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 2

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants **outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er:**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 3(suite)

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;

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 3(suite)

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.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 3(suite)

Les documents énumérés au paragraphe 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 3(suite)

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le **copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°**. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 3(suite)

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, **si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.**

➔ *Importance de rédiger les offres/compromis en tenant compte de ces éléments*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

3.94 § 3(suite)

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° 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; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

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

➔ *Impératif mais rien n'empêche d'en tenir compte dans le prix*

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

Art. 3.95. Arriérés en cas de transmission

Lors de la passation de l'acte authentique, **le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant**, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. **Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.**

LA COPROPRIETE FORCEE D'IMMEUBLES OU DE GROUPES D'IMMEUBLES BATIS : ACTIONS EN JUSTICE – TRANSMISSION D'UN LOT

Art. 3.95. Arriérés en cas de transmission

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

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

Resolved.

Merci pour votre attention !

Des questions ?

Laurent DELMOTTE

ld@resolved.law

Av Herrmann-Debroux, 40 - 1160 Bruxelles

www.resolved.law – Tél : +32 2 315 53 00