

Table des matières

1. Introduction	1
2. Qu'est-ce qui change concernant le champ d'application de la loi ?	3
2.1. Les conditions classiques d'application de la loi	3
2.2. L'intégration des immeubles « susceptibles d'être bâtis »	4
2.3. La modification des conditions pour déroger à la loi	4
2.3.1. La possibilité de déroger à la loi	4
2.3.2. Les nouvelles conditions pour déroger à la loi	5
3. La personnalité juridique de l'association des copropriétaires	6
3.1. L'octroi de la personnalité juridique a l'association des copropriétaires	6
3.2. Les associations partielles	7
3.2.1. La possibilité de créer des associations partielles dotées de la personnalité juridique	7
3.2.2. La fin du statut hybride de l'association partielle de fait	9
3.3. Le patrimoine de l'association des copropriétaires	9
3.3.1. La limitation du patrimoine de l'association des copropriétaires	9
3.3.2. Le fonds de roulement et le fonds de réserve	10
3.4. L'exécution des décisions contre l'association des copropriétaires	11
3.4.1. Le principe	11
3.4.2. Les nouvelles règles instaurées par la loi du 18 juin 2018	12
4. Qu'est-ce qui change en ce qui concerne les statuts de l'immeuble ? ..	14
4.1. L'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ..	14
4.1.1. L'acte de base et le règlement de copropriété	14
4.1.2. Le règlement d'ordre intérieur	15
4.2. Le nouveau droit du promoteur ou des signataires initiaux de modifier les statuts	15
4.3. Qu'est-ce qui change au niveau du contenu du règlement de copropriété ? ...	17
4.3.1. Le transfert d'une partie du contenu du règlement de copropriété ..	17
4.3.2. Le critère motivé et le mode calcul de la répartition des charges dans le règlement de copropriété	18



Bibliothèque centrale - SPW



BC00000002893

4.4.	Qu'est-ce qui change concernant la forme et le contenu du règlement d'ordre intérieur ?	19
4.4.1.	Le caractère obligatoire du règlement d'ordre intérieur et sa forme ..	19
4.4.2.	Le contenu du règlement d'ordre intérieur	20
4.4.3.	La mise à jour du règlement d'ordre intérieur	22
4.4.4.	L'opposabilité des stipulations du règlement d'ordre intérieur	22
5.	Qu'est-ce qui change concernant l'assemblée générale ?	24
5.1.	L'assemblée générale des copropriétaires	24
5.2.	Qui peut participer à l'assemblée générale ?	24
5.2.1.	Les personnes en droit de participer à l'assemblée générale	24
5.2.2.	Le nouveau droit de se faire assister par une personne de son choix	25
5.2.3.	La procuration	26
5.3.	Les modes de convocation de l'assemblée générale	27
5.3.1.	La convocation peut émaner du syndic, des copropriétaires ou du juge	27
5.3.2.	La nouvelle possibilité de convocation de l'assemblée générale en cas de carence du syndic	28
5.3.3.	Les formes de convocation	28
5.4.	L'ordre du jour repris dans la convocation	28
5.4.1.	Le contenu de l'ordre du jour	28
5.4.2.	La suppression de la possibilité pour les associations partielles de fait de soumettre un point à l'ordre du jour	29
5.5.	Le délai de convocation prévu par les statuts	29
5.6.	Quelles sont les modifications relatives au vote ?	30
5.6.1.	Les principes applicables	30
5.6.2.	Le vote en cas d'application du critère d'utilité	30
5.6.3.	L'assouplissement des règles de majorité qualifiée	32
5.7.	Le procès-verbal et sa communication	38
5.7.1.	Les règles applicables sous l'ancien régime	38
5.7.2.	Quelles sont les modifications apportées par la nouvelle loi ?	38
5.8.	Les nouvelles règles d'opposabilité des décisions de l'assemblée générale ...	38
6.	Qu'est-ce qui change concernant le syndic ?	41
6.1.	Le syndic	41
6.2.	Les modifications concernant le contrat de syndic	41

6.3.	Les précisions concernant le pouvoir du syndic d'administrer les fonds	42
6.3.1.	Le pouvoir d'administrer les fonds accordé au syndic	42
6.3.2.	Les nouvelles modalités de constitution du fonds de réserve	43
6.3.3.	Les nouveaux pouvoirs du syndic pour la récupération des arriérés de charges	43
6.4.	L'obligation d'inscrire à l'ordre du jour les travaux extraordinaires futurs	44
6.5.	L'obligation du syndic d'adapter le règlement d'ordre intérieur aux modifications légales	45
6.6.	La révocation du syndic désigné par jugement	46
6.6.1.	Les modes de nomination d'un syndic	46
6.6.2.	La révocation du syndic	46
6.7.	Les nouvelles incompatibilités	47
7.	Qu'est-ce qui change concernant le conseil de copropriété ?	48
7.1.	Le conseil de copropriété sous l'ancien régime	48
7.2.	Les nouveautés de la loi du 18 juin 2018	48
7.2.1.	Les précisions apportées par la nouvelle loi	48
7.2.2.	Les conditions dans lesquelles l'instauration d'un conseil de copropriété est obligatoire	48
7.2.3.	La nomination des membres du conseil de copropriété	49
7.2.4.	Les missions du conseil de copropriété	50
7.2.5.	Le contrôle sur le conseil de copropriété	50
8.	Qu'est-ce qui change concernant le commissaire aux comptes ?	51
8.1.	Le commissaire aux comptes sous l'ancien régime	51
8.2.	Les nouveautés de la loi du 18 juin 2018	51
8.2.1.	Les précisions apportées par la nouvelle loi	51
8.2.2.	Les précisions concernant la nomination du commissaire aux comptes	51
8.2.3.	Les précisions concernant les missions du commissaire aux comptes	52
9.	Les nouveautés relatives à la gestion des conflits	53
9.1.	Les moyens d'action légaux existant sous l'ancien régime	53
9.1.1.	Position du problème	53
9.1.2.	Bref aperçu des différentes procédures judiciaires existantes	53
9.2.	L'interdiction des clauses d'arbitrage	55

9.3.	La précision du droit d'action par ou contre l'association des copropriétaires . . .	55
9.3.1.	L'action concernant les parties communes de l'immeuble	55
9.3.2.	L'action concernant les quotes-parts et les charges	55
9.4.	L'instauration d'une nouvelle procédure : la désignation d'un administrateur provisoire	56
9.5.	La précision concernant l'intérêt à la demande en annulation d'une décision de l'assemblée générale	56
9.5.1.	L'action en annulation sous l'ancien régime	56
9.5.2.	La nouvelle obligation de démontrer l'existence d'un préjudice personnel	57
9.6.	La participation aux frais	58
9.6.1.	La notion de frais et dépens de l'instance	58
9.6.2.	Le problème en matière de copropriété	58
9.6.3.	Les dispositions spécifiques en matière de copropriété	58
9.7.	Les précisions concernant le droit d'action de tout occupant	59
9.7.1.	Le droit d'action de l'occupant de l'immeuble	59
9.7.2.	Les précisions de la nouvelle loi	60
9.8.	Les mesures d'exécution contre l'association des copropriétaires	60
9.9.	Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires	60
10.	Les nouveautés relatives à la transmission d'un lot	61
10.1.	Généralités	61
10.2.	Les obligations avant la vente	61
10.3.	Les obligations lors de la signature de l'acte	63
10.4.	Les obligations du notaire	63
10.5.	La prise en charge des frais de transmission	64
10.6.	Le sort du fonds de roulement	64
10.7.	Le sort du fonds de réserve	64
10.8.	La retenue des arriérés de charges	65
10.8.1.	Le système antérieur	65
10.8.2.	La nouvelle loi	66
11.	L'entrée en vigueur et le sort des dispositions non conformes	67
11.1.	L'entrée en vigueur de la loi	67
11.2.	Le sort des dispositions non conformes	68

1. Introduction

La réglementation relative à la copropriété forcée dans les immeubles à appartements a fait l'objet d'une évolution législative de plus en plus intensive au cours des dernières années. Ceci s'explique par le fait qu'une personne sur trois habite dans un immeuble à appartements à ce jour. Or, de telles relations supposent l'adoption d'une réglementation détaillée, puisqu'outre le fait que les copropriétaires doivent gérer et financer ensemble les parties communes de l'immeuble, ceux-ci doivent également vivre ensemble.

Le Code civil de 1804 ne contenait qu'une disposition relative à la copropriété forcée dans les immeubles à appartements. La loi de 1924 a instauré, dans le Code civil, un article 577 bis divisé en 11 paragraphes ; seul le 11e paragraphe réglementait l'hypothèse particulière de la copropriété par étages.

C'est la loi du 30 juin 1994 qui a réglementé, pour la première fois, en profondeur, le régime de la copropriété forcée dans les immeubles à appartements. Cette loi a résolu les nombreuses difficultés qui résultaient, dans la pratique, de l'insuffisance de la loi de 1924 concernant les immeubles à appartements. Ainsi, les grands axes de cette loi étaient notamment de définir les règles d'administration de l'immeuble en instituant l'assemblée générale et le syndic, d'octroyer la personnalité juridique à l'association des copropriétaires, de définir les règles de répartition des charges, de préciser les règles applicables à la transmission d'un lot, etc.

La loi du 2 juin 2010 a réformé de manière significative les règles d'organisation, de fonctionnement et de gestion des immeubles soumis au régime de la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis, telles qu'elles avaient été définies par la loi du 30 juin 1994. Cette loi a notamment permis la création d'associations partielles, modifié et précisé le contenu des statuts, précisé les règles de fonctionnement de l'assemblée générale, précisé les rôles et les missions du syndic et du conseil de copropriété, complété les règles applicables en cas de cession d'un lot, etc.

La loi du 18 juin 2018, dont l'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2019, a pour objectif de modifier et perfectionner la loi du 30 juin 1994, après la précédente modification législative d'envergure du 2 juin 2010. Cette loi corrige une série d'éléments techniques.

La première grande modification de la loi est l'assouplissement des règles relatives aux majorités qualifiées. À titre d'exemple, les décisions qui devaient, sous l'ancien régime, être adoptées à la majorité des 3/4 doivent dorénavant être adoptées à la majorité des 2/3. L'objectif poursuivi par cet assouplissement est de faciliter la prise de décisions lorsque celles-ci portent sur la réalisation de travaux au niveau des parties communes de l'immeuble et ainsi d'éviter qu'une minorité de copropriétaires (soit 1/4 des copropriétaires) bloque la réalisation de ces travaux, entraînant la dégradation de l'immeuble.

Une autre modification de la loi est l'instauration de la figure de l'administrateur provisoire, qui peut se substituer à l'assemblée générale en cas de blocage au niveau de la prise de décision.

La nouvelle loi prévoit également que chaque copropriété doit dorénavant adopter obligatoirement un règlement d'ordre intérieur, alors que l'adoption de celui-ci était facultative sous l'ancien régime. Certaines règles d'organisation et de fonctionnement de l'assemblée générale et du syndic, qui étaient auparavant reprises dans le règlement de copropriété, seront obligatoirement reprises dans le règlement d'ordre intérieur, ce qui facilitera la modification de ces règles.

Une autre modification essentielle de la nouvelle loi est l'instauration d'une obligation de contribution au fonds de réserve. Cette contribution obligatoire a pour objectif de permettre à la copropriété de toujours disposer des fonds pour réaliser les travaux devenus nécessaires au niveau des parties communes de l'immeuble.

La nouvelle loi accroît également les pouvoirs du syndic en matière de recouvrement des charges, le syndic pouvant faire appel à la solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier et prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires afin de garantir un recouvrement efficace et rapide dans l'intérêt des autres copropriétaires.

Le contenu du contrat de syndic est également redéfini, en prévoyant notamment plus de transparence en ce qui concerne le montant des honoraires du syndic et les prestations comprises dans le forfait.

Enfin, la nouvelle loi met fin au statut hybride des associations partielles de fait de copropriétaires, qui avaient essentiellement pour mission de soumettre des points à ajouter à l'ordre du jour de l'assemblée générale ; seules les associations partielles dotées de la personnalité juridique étant réglementées à l'avenir.

Outre ces modifications au niveau du Code civil, la nouvelle loi adapte également le Code judiciaire, afin de donner au juge de paix la compétence pour connaître des contestations relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Il aura également pour rôle de définir les missions de l'administrateur provisoire.