

**LA LOI DU 18 JUIN 2018 RÉFORMANT LA  
COPROPRIÉTÉ  
PREMIÈRE ANALYSE**

Anouk CHABEAU  
Juriste d'entreprise

Bruno STROOBANTS  
Avocat au barreau de Bruxelles

Editeur responsable : Paul De Ridder

© 2019 Wolters Kluwer Belgium SA  
Zénobe Gramme (bâtiment G)  
Square des Conduites d'Eau 9-10  
4031 Liège

**Service clientèle et adresse de correspondance :**

Motstraat 30  
2800 Malines  
Tél. : 015 78 76 00  
client.BE@wolterskluwer.com  
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2018/2664/059  
ISBN 978-94-03-00666-6  
BP/LACT-BI18058

# Table des matières

<b>REMERCIEMENTS</b> .....	1
<b>TITRE I<sup>ER</sup>. INTRODUCTION</b> .....	3
<b>CHAPITRE 1<sup>ER</sup>. LA FLEXIBILISATION DU FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES ET DE SES ORGANES</b> .....	7
<b>CHAPITRE 2. L'OPTIMALISATION DE L'EFFICACITÉ AU SEIN DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES</b> .....	9
<b>CHAPITRE 3. LE RÉÉQUILIBRAGE AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ ENTRE LES DROITS ET LES DEVOIRS</b> .....	11
<b>CHAPITRE 4. DES ÉCLAIRCISSEMENTS DIVERS APPORTÉS AUX COPROPRIÉTAIRES</b> .....	13
<b>CHAPITRE 5. LA MODERNISATION À LA LUMIÈRE DU PROGRÈS TECHNOLOGIQUE</b> .....	15
<b>TITRE II. COMMENTAIRE DES ARTICLES</b> .....	17
<b>CHAPITRE 1<sup>ER</sup>. ARTICLE 577-2, § 10, DU CODE CIVIL</b> .....	19
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	19
Section 2. Principales nouveautés .....	20
1. Un droit légal est reconnu pour l'optimalisation de l'infrastructure dans les parties communes .....	20
<b>CHAPITRE 2. ARTICLE 577-3 DU CODE CIVIL</b> .....	27
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	27
Section 2. Principales nouveautés .....	28
1. Le champ d'application de la loi est clarifié en ce qui concerne l'exigence d'avoir un immeuble bâti .....	28
2. Il reste possible de déroger à l'application de la loi .....	29
3. Les conditions matérielles pour créer des associations partielles sont reformulées .....	30

<b>CHAPITRE 3. ARTICLE 577-4 DU CODE CIVIL</b> .....	33
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	33
Section 2. Principales nouveautés .....	34
1. Plusieurs dispositions du règlement de copropriété sont transférées vers le règlement d'ordre intérieur .....	34
2. La jouissance privative d'une partie commune est qualifiée de servitude et son retrait est encadré .....	38
3. Les clauses pénales relatives au non-paiement des charges doivent figurer dans les statuts .....	39
4. Le droit de modifier les statuts originaux au début de la construction est reconnu dans certaines circonstances .....	40
5. L'interdiction des clauses d'arbitrage doit recevoir une portée restrictive .....	42
 <b>CHAPITRE 4. ARTICLE 577-5 DU CODE CIVIL</b> .....	 43
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	43
Section 2. Principales nouveautés .....	44
1. Les éléments financiers de la copropriété sont regroupés ...	44
2. Les associations partielles sans personnalité juridique n'existeront plus .....	45
3. Un fonds de réserve doit être progressivement constitué dans une optique davantage axée sur le long terme .....	45
4. Le pouvoir du syndic pour la récupération des charges est affirmé .....	47
5. L'usufruitier et le nu-propiétaire sont solidairement responsables pour le paiement des charges .....	47
6. Les copropriétaires prennent en charge proportionnellement les frais d'une décision condamnant l'association des copropriétaires .....	48
 <b>CHAPITRE 5. ARTICLE 577-6 DU CODE CIVIL</b> .....	 51
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	51
Section 2. Principales nouveautés .....	54
1. Chaque copropriétaire ne peut se faire assister que d'un conseiller lors de l'assemblée générale .....	54
2. La convocation à l'assemblée générale se fait selon un système en cascade en cas d'absence d'un syndic .....	55
3. Le principe du « payeur décide » est consacré dans certaines circonstances .....	56
4. La procuration peut être réutilisée pour la deuxième assemblée générale .....	56

---

5. Le nombre maximum de voix représentées par procuration est durci . . . . .	57
<b>CHAPITRE 6. ARTICLE 577-7 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>59</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé. . . . .	59
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	61
1. La majorité des deux tiers (2/3) remplace la majorité des trois quarts (3/4). . . . .	61
2. La majorité des quatre cinquièmes (4/5) est prévue pour de nouveaux cas . . . . .	62
3. L'exigence d'unanimité est revue à la baisse. . . . .	63
<b>CHAPITRE 7. ARTICLE 577-8 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>65</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé. . . . .	65
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	68
1. Le contenu du contrat du syndic est clarifié . . . . .	68
2. Le syndic doit désormais mettre un planning pluriannuel à l'ordre du jour de l'assemblée générale. . . . .	69
3. Seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. . . . .	69
4. Le syndic ne peut être à la fois ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. . . . .	70
<b>CHAPITRE 8. ARTICLE 577-8/1 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>71</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé. . . . .	71
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	72
1. Les dispositions légales sont regroupées . . . . .	72
2. Le fonctionnement du conseil de copropriété est précisé . . . . .	72
3. Le conseil de copropriété établit un rapport annuel. . . . .	73
<b>CHAPITRE 9. ARTICLE 577-8/2 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>75</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé. . . . .	75
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	75
1. Un collège de commissaires est autorisé . . . . .	75
2. Les compétences du commissaire aux comptes sont explicitement mentionnées. . . . .	75
<b>CHAPITRE 10. ARTICLE 577-9 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>77</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé. . . . .	77
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	79

1. L'association des copropriétaires a qualité et intérêt à agir pour les actions en modification des charges ou des quotes-parts . . . . .	79
2. Un administrateur provisoire peut être désigné en cas de situation de blocage . . . . .	80
3. L'action en annulation ouverte aux copropriétaires suppose un préjudice personnel . . . . .	80
4. La prise en charge des dépens pour le copropriétaire impliqué dans une procédure avec l'association des copropriétaires est reformulée. . . . .	81
5. Le juge de paix reçoit une compétence générale en matière de copropriété forcée . . . . .	82
<b>CHAPITRE 11. ARTICLE 577-10 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>83</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé . . . . .	83
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	84
1. L'obligation d'informer le syndic des changements en matière de droits réels ou personnels est uniformisée . . . . .	84
2. L'adaptation du règlement d'ordre intérieur en raison de modifications légales ne nécessite pas de décision préalable de l'assemblée générale . . . . .	85
3. L'opposabilité des décisions de l'assemblée générale est clarifiée en fonction des intervenants concernés . . . . .	85
<b>CHAPITRE 12. ARTICLE 577-11 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>89</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé . . . . .	89
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	91
1. Les actes déclaratifs sont visés par le devoir d'information précontractuelle . . . . .	91
2. Plus de transparence est prévue au niveau des informations financières lors de la cession . . . . .	92
3. Les données fournies doivent être actualisées préalablement à la mutation du statut de propriété d'un lot . . . . .	92
4. Le devoir d'information du notaire est précisé . . . . .	93
5. Tous les frais de transmission des informations sont à la charge du copropriétaire sortant. . . . .	93
<b>CHAPITRE 13. ARTICLE 577-11/1 DU CODE CIVIL . . . . .</b>	<b>95</b>
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé . . . . .	95
Section 2. Principales nouveautés . . . . .	95
1. L'obligation de retenue du notaire est élargie . . . . .	95
2. Point de départ modifié . . . . .	96

<b>CHAPITRE 14. ARTICLE 577-14 DU CODE CIVIL</b> .....	97
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	97
Section 2. Principales nouveautés .....	97
1. Les dispositions de la loi sont également impératives en ce qui concerne le règlement d'ordre intérieur .....	97
<b>CHAPITRE 15. ARTICLE 27 DE LA LOI HYPOTHÉCAIRE DU 16 DÉCEMBRE 1851</b> .....	99
Section 1 <sup>re</sup> . Texte amendé .....	99
Section 2. Principales nouveautés .....	100
1. Un privilège est accordé en faveur de l'association des co- propriétaires .....	100
<b>CHAPITRE 16. RÉGIME TRANSITOIRE</b> .....	103
<b>TITRE III. CONCLUSION</b> .....	105
<b>TITRE IV. ANNEXES</b> .....	107
Annexe 1 : Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, <i>Doc.</i> , Chambre, 2017-2018, n° 2919/001 . . .	109
Annexe 2 : Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, rapport de la première lecture, <i>Doc.</i> , Cham- bre, 2017-2018, n° 2919/006 .....	197
Annexe 3 : Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en ma- tière de droit civil et des dispositions en vue de promou- voir des formes alternatives de résolution des litiges, <i>M.B.</i> , 2 juillet 2018 .....	367
Annexe 4 : Version coordonnée de la loi sur la copropriété (à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2019) .....	493