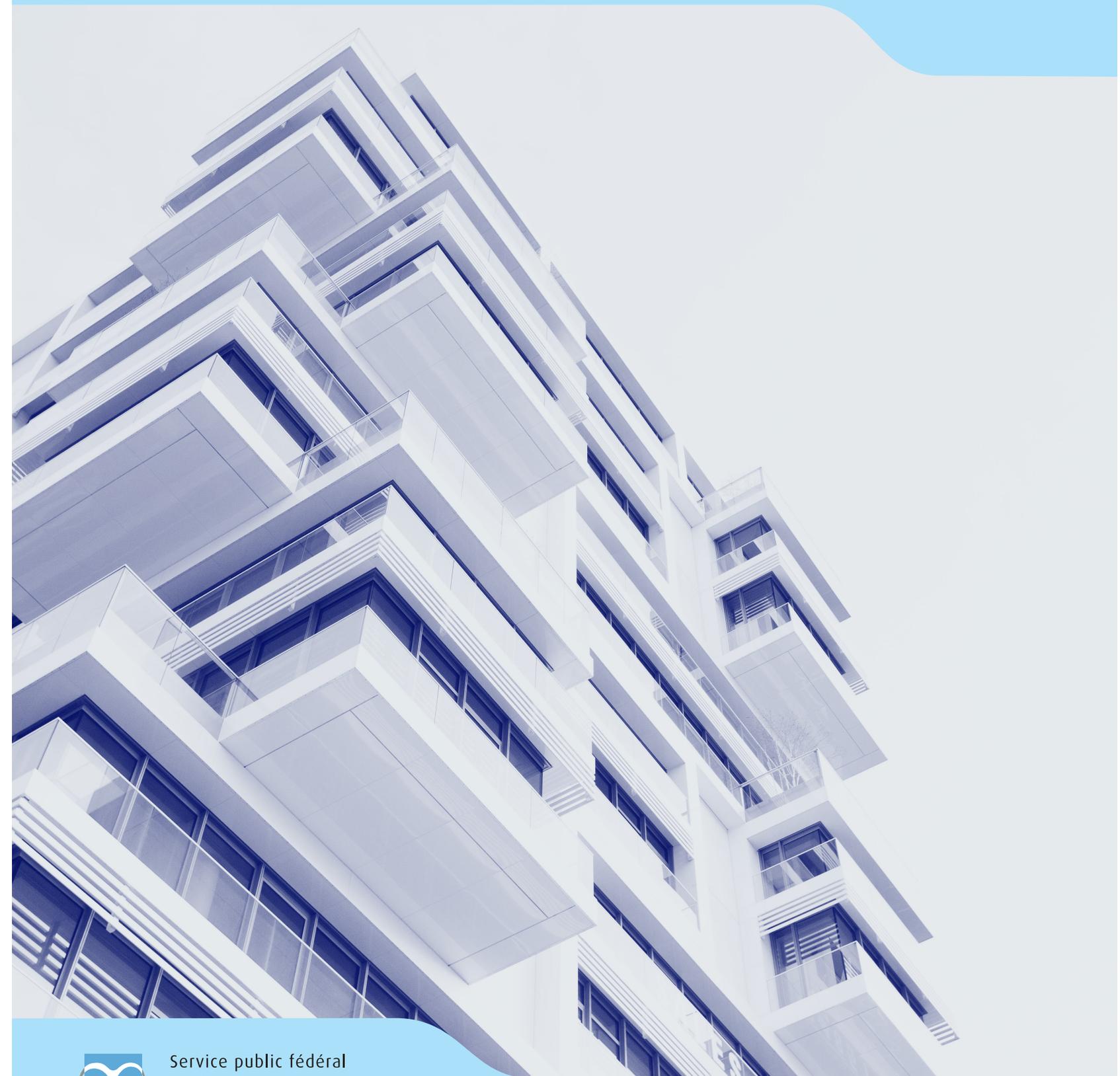


# RÉFORME DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE D'IMMEUBLES ET GROUPES D'IMMEUBLES BÂTIS



Service public fédéral  
**Justice**

# INHOUD

## I. Commentaire général

A. Introduction.....	4
B. Lignes directrices .....	4

## II. Voorgestelde amendementen

A. Article 577-3 du Code civil .....	6
B. Article 577-4 du Code civil .....	6
C. Article 577-5 du Code civil .....	7
D. Article 577-6 du Code civil .....	7
E. Article 577-7 du Code civil .....	8
F. Article 577-8 du Code civil .....	8
G. Article 577-8/1 du Code civil .....	9
H. Article 577-8/2 du Code civil .....	9
I. Article 577-9 du Code civil .....	9
J. Article 577-10 du Code civil .....	10
K. Article 577-11 du Code civil .....	10
L. Article 577-11/1 du Code civil .....	11
M. Article 577-14 du Code civil .....	11
N. Article 591 du Code judiciaire .....	11
O. Droit transitoire .....	11
P. Toilettage .....	11

# I. Commentaire général

## A. Introduction

La présente note et ses recommandations sont le résultat des travaux d'un groupe de travail institué par le Ministre de la Justice et présidé par les professeurs Pascale Lecocq (ULg) et Vincent Sagaert (KU Leuven). Le groupe de travail se composait de représentants des acteurs et des organisations intéressés, à savoir la Fédération royale du Notariat belge (M. Pierre van den Eynde et Mme Iris Gerlo), l'Institut professionnel des Agents immobiliers (M. Yves van Ermen et M. Bruno Kerckhof), la CIB-Vlaanderen (M. Jan Jassogne et M. Charles Dutordoir), Federia-ABSA (M. Jean-Pierre Craninx), le SNPC-NEMS (M. Olivier Hamal et Mme Kristien Van Raemdonck) et PR (Mme Katelijne D'Hauwers).

Il était encadré et accompagné par Trui Olbrechts et Tim Wuyts (cabinet Justice), Gretel Vermeylen (cabinet Classes moyennes) et Christelle Meul (juriste SPF Justice).

Le groupe de travail a été mis sur pied en exécution de l'accord de gouvernement du 11 octobre 2014 qui prévoit que « le gouvernement assurera un suivi tout particulier en ce qui concerne la gestion des copropriétés et des coûts y relatifs. À cet effet, il analysera les conséquences des récentes modifications légales, les amènera ou les complètera, en concertation avec les différents acteurs du secteur. ».

Vu le nombre élevé de personnes qui vivent dans des immeubles à appartements, la réglementation concernant la copropriété par appartements revêt, d'un point de vue social, la plus grande importance. L'idée de base est que la loi du 2 juin 2010 a apporté à la loi du 30 juin 1994 un certain nombre de modifications nécessaires, constituant donc déjà une importante amélioration. Il subsiste cependant un certain nombre de problèmes structurels qui appellent une solution et que la loi de 2010, si l'on considère notamment les conditions dans lesquelles elle a vu le jour, n'a pas pu résoudre.

## B. Lignes directrices

La présente note et ses recommandations entendent remédier à ces problèmes. Outre la réparation d'un certain nombre d'éléments techniques, il s'appuie sur quatre lignes directrices devant optimiser structurellement le droit relatif aux appartements.

La première ligne directrice est la **flexibilisation du fonctionnement** de l'association des copropriétaires et de ses organes. Celle-ci se manifeste de différentes manières dans le présent projet.

La flexibilisation de la prise de décision ressort également des modifications proposées concernant l'assemblée générale : les majorités qualifiées sont assouplies et rationalisées. Les pouvoirs du promoteur, ou, plus largement, des signataires des actes originaux, de procéder aux changements rendus nécessaires sont désormais reconnus, mais strictement encadrés et limités. La réforme proposée vise également les immeubles confrontés à un blocage au niveau de la prise de décision. C'est la raison pour laquelle une nouvelle figure est introduite, un administrateur provisoire, qui peut se substituer dans des circonstances bien définies à l'assemblée générale. Dans la même optique, pour ce qui est de la reconstruction totale de l'immeuble, il est renoncé, toujours dans des conditions strictes, à l'exigence d'unanimité ; ainsi, dans certaines limites, une solution peut être apportée pour les nombreux immeubles dans lesquels l'absence d'unanimité provoque une immobilisation complète et entraîne donc un risque de ruine.

Une deuxième ligne directrice est l'**optimisation de l'efficacité** au sein des associations de copropriétaires. Il n'est pas simple de concilier le besoin d'adaptation de la législation avec la transparence nécessaire à l'égard des copropriétaires, et ce, sans augmenter les coûts. Même si la loi de 2010 imposait une obligation de coordination, prolongée plusieurs fois, il est à constater que le respect de celle-ci n'est pas optimal. Le présent projet s'efforce, pour cette raison, d'élaguer les statuts de manière à pouvoir leur donner une plus grande stabilité. Cela conduit à ce que chaque modification de loi ne nécessite pas une adaptation des statuts. En outre, puisque les décisions de l'assemblée générale nécessiteront moins fréquemment une modification des statuts, les copropriétaires pourront de ce fait voter davantage en fonction du contenu de la décision. L'instauration d'une contribution obligatoire au fonds de réserve s'efforce, elle aussi, de conférer la plus grande stabilité possible aux droits des copropriétaires. De cette manière, les frais importants sont échelonnés, ce qui favorise une gestion diligente de l'immeuble et une plus grande transparence financière lors du transfert d'un lot. Il en va de même pour le recouvrement des charges, le syndic pouvant faire appel à la solidarité entre le nu-propriétaire 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.

Une troisième ligne directrice est le **rééquilibrage** au sein de la copropriété. En effet, une étape est ici franchie en direction du principe « qui paye, décide ». Cela ne se fait toutefois pas de manière démesurée. En effet, il faut toujours garder à l'esprit que les décisions prises par quelques copropriétaires peuvent avoir une incidence sur les autres. Dans le même sens, on observe un accroissement des obligations et des responsabilités des occupants de l'immeuble à appartements : si un propriétaire loue son appartement, il est de sa responsabilité d'informer le locataire des décisions prises au sein de l'assemblée générale de l'immeuble. Dans le même sens, on insistera sur l'effet immédiat des conséquences des décisions de l'assemblée générale pour ceux qui étaient présents ou représentés. Le rééquilibrage s'opère aussi dans la relation entre les copropriétaires et le syndic grâce à la description plus précise du contenu d'un contrat de syndic, spécialement quant aux frais.

Enfin, en tant que quatrième ligne directrice, sur de très nombreux plans, une **clarification** est apportée aux copropriétaires. Sur un certain nombre de plans, l'insécurité juridique avait en effet persisté sous le nouveau régime de 2010. Tout en amont, est consacrée la jurisprudence « souple » quant au champ d'application de la loi en cas d'existence de parties privatives non bâties, ce qui pourrait être inscrit dans la loi, et les possibilités de dérogation sont également précisées. On peut également mentionner la qualification plus précise des droits de jouissance exclusifs dans les statuts (art. 577-4 du Code civil) ou la détermination des conditions matérielles de création des associations partielles. Il est mis fin au statut hybride, et inutile, de l'association partielle de fait de copropriétaires. Il a été aussi remédié à l'incertitude procédurale de l'action en modification des quotes-parts de charges et de droits. Le besoin de sécurité juridique ne porte toutefois pas atteinte au pouvoir parfois discrétionnaire du juge de paix qui, compte tenu et de son expertise et de son expérience, est le plus à même de trancher les conflits dans les immeubles existants. Il est enfin précisé que le droit relatif aux appartements n'exclut évidemment en rien la médiation – y compris la médiation judiciaire.

1 Accord du gouvernement du 9 octobre 2014, p. 128.

2 Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (MB du 28 juin 2010), modifiée et complétée par la loi du 15 mai 2012 (MB du 8 juin 2012)

## II. Amendements proposés

### A. Article 577-3 du Code civil

- Remplacement à l'article 577-3, alinéa 1er, première phrase, du Code civil des mots « tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie » par les mots :  
« **tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti, dont le droit de propriété est réparti par lot comprenant chacun une partie privative et** »
- Remplacement de la dernière phrase de l'article 577-3, alinéa 1er, du Code civil par :  
« **Il peut être dérogé à la présente section si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes. Le nombre de lots ne justifie pas en tant que tel une dérogation à l'application de la présente section.** ».
- Remplacement de l'article 577-3, dernier alinéa, première phrase, du Code civil par :  
« **Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments.** ».
- Remplacement à l'article 577-3, dernier alinéa, deuxième phrase, du Code civil des mots « étant entendu que l'indivision principale » par :  
« **étant entendu que l'association principale** »

### B. Article 577-4 du Code civil

- Insertion à l'article 577-4, § 1er, alinéa 4, 1°, du Code civil :  
« **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 contraire.** ».
- Insertion à l'article 577-4, § 1er, alinéa 4, 2°, du Code civil :  
« **ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges** ».
- Abrogation de l'article 577-4, § 1er, alinéa 4, 3°, 4° et 5°, du Code civil.

- Insertion de l'article 577-4, § 1er/1, du Code civil :  
« **Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.**  
Ces parties adressent par courrier 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 l'adresse du notaire instrumentant est explicitement indiquée. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de ce courrier par courrier recommandé au notaire concerné et agir en justice. ».
- Remplacement de l'article 577-4, § 2, du Code civil par :  
« **Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :**  
1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, d) ;  
2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;  
3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ».
- Remplacement de l'article 577-4, §§ 3 et 4, du Code civil par :  
« **§ 3. Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.**  
**§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation.** ».

### C. Article 577-5 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-5, § 3, du Code civil par :  
« **1. 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 », 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. 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. 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 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.**  
2. 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.  
3. 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.  
4. 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. ».
- Remplacement de l'article 577-5, § 4, du Code civil par :  
« **Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6.** ».

### D. Article 577-6 du Code civil

- Insertion à l'article 577-6, § 1er, alinéa 1er, du Code civil :  
« **Il peut se faire assister d'une personne, avocat ou conseiller technique, à la condition d'en avertir le syndic, par lettre recommandée, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. L'avocat ou le conseiller technique ne peut pas intervenir activement pendant l'assemblée générale.** ».
- Insertion de l'article 577-6, § 2, alinéa 4, du Code civil :  
« **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, peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, au moins, de nommer un syndic.** »
- Remplacement à l'article 577-6, § 3, alinéa 1er, deuxième phrase, du Code civil des mots « du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique » par :  
« **ou du conseil de copropriété** »
- Abrogation à l'article 577-6, § 3, alinéa 4, du Code civil des mots :  
« **à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.** ».
- Insertion à l'article 577-6, § 6, du Code civil :  
« **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, ces copropriétaires seuls prennent part au vote à 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.** ».
- Insertion à l'article 577-6, § 7, alinéa 3, du Code civil :  
« **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.** ».
- Remplacement à l'article 577-6, § 7, alinéa 4, du Code civil des mots « même comme mandataire » par les mots :  
« **même comme mandant ou mandataire** »
- Remplacement de l'article 577-6, § 12, du Code civil par :  
« **Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.** ».

## E. Article 577-7 du Code civil

- Remplacement dans l'article 577-7, § 1er, du Code civil des mots « trois quarts » par :  
« deux tiers ».
- Insertion à l'article 577-7, § 1er, 1°, a), du Code civil :  
« , sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 ; ».
- Remplacement de l'article 577-7, § 1er, 1°, b), du Code civil :  
« 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 577-8, § 4, 4°. ».
- Abrogation de l'article 577-7, § 1er, 1°, c), du Code civil.
- Insertion à l'article 577-7, § 1er, 2°, e) du Code civil :  
« 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 ; ».
- Remplacement de l'article 577-7, § 1er, 2°, g), du Code civil par :  
« de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots. ».
- Insertion de l'article 577-7, § 1er, 2°, h), du Code civil :  
« De la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. ».
- Remplacement de l'article 577-7, § 3, première phrase, du Code civil par :  
« 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 577-4, § 1er, alinéa 2. ».
- Remplacement de l'article 577-7, § 3, alinéa 2, du Code civil par :  
« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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. ».

- Insertion d'un article 577-7, alinéa 4, du Code civil :  
« 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 de 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. ».

## F. Article 577-8 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-8, § 1er, alinéa 2, du Code civil par :  
« 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. ».
- Remplacement de l'article 577-8, § 4, 5°, du Code civil par :  
« d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 ; ».
- Remplacement dans l'article 577-8, § 4, 16°, du mot « quotités » par le mot :  
« quotes-parts. ».
- Insertion à l'article 577-8, § 4, 18°, du Code civil :  
« 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 ».
- Insertion à l'article 577-8, § 6, du Code civil :  
« Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. ».
- Remplacement de l'article 577-8, § 8, du Code civil par :  
« Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. »

## G. Article 577-8/1 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-8/1, du Code civil par :  
« § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.  
§ 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.  
§ 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.  
§ 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 sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation 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. ».

## H. Article 577-8/2 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-8, § 2, du Code civil par :  
« 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 les obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. ».

## I. Article 577-9 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-9, § 1er, alinéa 2, du Code civil par :  
« Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. ».
- Insertion de l'article 577-9, § 1er bis, du Code civil :  
« 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. ».
- Insertion à l'article 577-9, § 2, alinéa 1er, du Code civil :  
« si elle lui cause un préjudice personnel ».
- Abrogation dans l'article 577-9, § 7, du Code civil des mots :  
« ou par les statuts »
- Remplacement de l'article 577-9, § 8, du Code civil par :  
« Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.  
Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.  
Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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. ».
- Abrogation de l'article 577-9, § 9, du Code civil.

## J. Article 577-10 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-10, § 1er/1, du Code civil par :  
« Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot. ».
- Insertion à l'article 577-10, § 2, alinéa 2, du Code civil :  
« Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. ».
- Remplacement de l'article 577-10, § 4, alinéa 2, du Code civil par :  
« Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :  
1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;  
2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12. ».
- Abrogation de l'article 577-10, § 4, alinéa 3, du Code civil.
- Remplacement dans l'article 577-10, § 4, alinéa 4, du Code civil des mots : « toute décision de l'assemblée générale » par :  
« toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale »
- Remplacement de l'article 577-10, § 4, (ancien) alinéa 5, du Code civil par :  
« Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au 2° ci-dessus et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale. ».
- Abrogation de l'article 577-10, § 4, alinéas 6 et 7, du Code civil.

## K. Article 577-11 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-11, § 1er, alinéa 1er, première phrase, du Code civil par :  
« Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours : ».
- Remplacement de l'article 577-11, § 1er, alinéa 1er, 2°, du Code civil par :  
« Le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire. ».
- Insertion à l'article 577-11, § 1er, alinéa 1er, 4°, du Code civil :  
« et des montants en jeu ».
- Remplacement de l'article 577-11, § 2, alinéa 1er, première phrase, du Code civil par :  
« En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au précédent paragraphe. ».
- Remplacement dans l'article 577-11, § 1er, alinéa 2, du Code civil du mot « cédant » par les mots :  
« copropriétaire sortant ».
- Remplacement dans l'article 577-11, § 2, alinéa 3, du mot « cessionnaire » par les mots :  
« copropriétaire entrant ».
- Remplacement dans l'article 577-11, § 2, alinéa 5, des mots « à partir du jour où il a joui effectivement » par les mots :  
« à partir du jour où il peut jouir ».
- Remplacement dans l'article 577-11, § 2, alinéa 6, des mots « Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire » par :  
« Toutefois, le copropriétaire entrant ».
- Remplacement de l'article 577-11, § 3, du Code civil par :  
« § 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à

l'article 577-6, § 1er, alinéa 2. ».

- Remplacement de l'article 577-11, § 4, du Code civil par :  
« Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précédents sont à charge du copropriétaire sortant. ».
- Remplacement de l'article 577-11, § 5, alinéa 1er, 1° du Code civil par :  
« 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. ».
- Abrogation de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, du Code civil.

## L. Article 577-11/1 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-11/1, du Code civil par :  
« 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. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.  
Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique. À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant. ».

## M. Article 577-14 du Code civil

- Remplacement de l'article 577-14, alinéa 2, du Code civil par :  
« 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. ».

## N. Article 591 du Code judiciaire

- Remplacement de l'article 591, 2° bis, du Code judiciaire par :  
« des contestations relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. ».

## O. Overgangsrecht

- Insertion d'une disposition :  
« La présente loi s'applique dès le premier jour du troisième mois suivant sa publication au Moniteur belge à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.

Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.

La modification de l'article 577-8, § 1er, alinéa 2, ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de cette loi n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1er, dernière phrase.

Nonobstant l'article 577-4, §1, 2° nouveau, les clauses pénales qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2. ».

## P. Toilettage

- Remplacer « lot privatif » par « lot » dans tous les articles de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis »

