

## **Le groupe d'immeubles : un casse-tête pour les Notaires ?**

**Pierre ROUSSEAU, Avocat, Président SNP CHARLEROI**

### **1. Portée de l'arrêt de la Cour de Cassation du 3/6/2004 :**

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 3/6/2004 (J.T. 2/7/2005, page 482) a été appelée à casser un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de FURNES.

Celui-ci considérait qu'il y avait lieu d'accorder la personnalité juridique à l'Association des Copropriétaires de chaque immeuble d'un groupe plutôt qu'à l'Association des Copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis.

La question est essentielle pour apprécier la recevabilité d'une demande introduite par un tiers ou par un copropriétaire contre l'Association des Copropriétaires.

L'article 577-3 alinéa 1<sup>er</sup> Code Civil dispose que les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2 § 9 et les règles de ladite section sont applicables à tout immeuble au **groupe d'immeubles bâtis** dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacune une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Le texte est clair.

La Cour qui aurait pu se borner à reprendre les termes de celui-ci a justifié son arrêt comme suit :

*« ...Qu'en accordant la personnalité juridique à l'Association des Copropriétaires, le législateur a eu pour objectif, sur le plan juridique, de simplifier non seulement les rapports entre les copropriétaires mais aussi ceux des tiers avec les copropriétaires ; Qu'il serait contraire à cet objectif que des tiers qui introduisent une instance contre les copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis dussent d'abord examiner si l'action concerne les intérêts d'un immeuble déterminé du groupe, de quelques immeubles de ce groupe ou du groupe seul ; Que l'objectif poursuivi par le législateur n'est pas que les copropriétaires d'un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles puissent former une association **distincte** de l'Association des Copropriétaires des immeubles de ce groupe et pouvant donc acquérir une personnalité juridique distincte pour agir en Justice ; »*

### **2. Conséquences à tirer de cet arrêt :**

Sa portée est générale, peu importe que, dans le groupe d'immeubles, il y ait des immeubles à destinations différentes, telles que, d'une part, des bureaux, d'autre part des habitations ou des commerces.

Pas question, dans l'état actuel de la législation, de prévoir des sous-assemblées dotées de la personnalité juridique avec des syndicats distincts pour gérer et administrer l'immeuble avec des fonds réclamés aux seuls copropriétaires de ces immeubles distincts.

*« Prôner la création de ces sous-assemblées revient donc à recourir à un artifice, qui va à l'encontre des objectifs de simplification et de clarté du législateur » (La copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeubles bâtis, bilans et perspectives dix ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30/6/1994, page 10, I. DE STEFANI et Ph. DE PAGE).*

Pas question non plus de priver certains copropriétaires du droit de vote pour une décision à prendre dans l'Assemblée Générale du groupe d'immeubles sous prétexte que ladite décision n'intéresse que l'immeuble d'un groupe dans lequel le copropriétaire n'a pas d'intérêt (I. DE STEFANI et Ph. DE PAGE, op. cit. page 10 )

Le droit de vote à l'Assemblée est impératif.

Pas question de comptabilité distincte pour l'immeuble d'un groupe.

Or, une gestion adaptée à l'immeuble d'un groupe peut justifier une certaine autonomie de celui-ci.

Que faire ?

### **3. Solutions possibles :**

---

Certains prônent des copropriétés distinctes avec acte de base, règlement de copropriété et personnalité juridique propre (A. DELIEGE, « Le problème des communautés particulières, in la copropriété forcée des immeubles et groupe d'immeubles bâtis, cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994, colloque organisé par l'U.C.L. le 16/3/2001, page 149 et suivantes).

Toutefois, l'autonomie ainsi trouvée risque de briser une certaine unité que le groupe d'immeubles peut justifier, unité au niveau de l'harmonie (pensons aux travaux extérieurs) mais aussi au niveau de la gestion lorsque l'intérêt justifie des décisions uniques.

Pour certains points, il faudrait aussi prévoir dans les statuts, un système complexe de coordination des décisions à prendre par des Assemblées Générales devenues juridiquement indépendantes...

D'autres, n'entendant pas s'écarter du principe d'une Assemblée Générale pour le groupe d'immeubles, préconisent la mise sur pied d'un système complexe de mandat prévu dans les statuts de l'immeuble.

« Le mandat dont il s'agit doit, à notre avis, être organisé dans les statuts de l'immeuble, lesquels doivent prévoir que, par leur adhésion aux statuts de la copropriété (une personne étant censée adhérer à ces statuts par l'achat d'un lot privatif dans cette copropriété), les copropriétaires, par exemple des lots privatifs de l'immeuble n° 1, confèrent, chacun pour ce qui le concerne, un mandat irrévocable aux copropriétaires de lots privatifs de l'immeuble n° 2, pour décider de tout ce qui concerne les intérêts particuliers de cet immeuble n° 2, et ce, à charge pour les propriétaires des lots privatifs de l'immeuble n° 2, présents à l'Assemblée, de se répartir entre eux ces mandats de la manière la plus efficace (la copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeubles bâtis, Op. cit., page 13).

La doctrine ci-avant citée, consciente de la possible dérive pouvant résulter d'un usage abusif du mandat, s'empresse de rappeler que, s'il y a abus dans l'utilisation de ce mandat, les copropriétaires – mandants pourront toujours introduire un recours contre la décision abusive sur base de l'article 577-9 § 2 du Code Civil, d'autant plus que la notion d'abus de droit a été élargie par notre Cour de Cassation.

Certes, cette approche nous apparaît exacte mais elle risque de donner, cette fois aux avocats et au magistrats un travail important tant le concept d'abus de droit restera toujours difficile à cerner...

### **4. Conclusion :**

---

La complexité du problème, à la lecture des solutions préconisées, est évidente.

Certes, les notaires imaginatifs appelés à rédiger l'acte de base peuvent prévoir de multiples modalités dont l'effet serait de limiter au maximum l'insécurité juridique.

Dans la recherche de ces modalités, il importera de trouver un juste équilibre entre d'une part la nécessité d'une autonomie relative des immeubles d'un groupe et d'autre part le besoin de coordination dans la gestion de ces immeubles.

Certes, on pourrait imaginer une réforme de la loi sur la copropriété pour ce problème précis mais la spécificité des situations justifiera toujours une grande imagination de la part des rédacteurs des statuts de groupes d'immeubles.