

## LA MISE EN CONFORMITE OBLIGATOIRE DES STATUTS : UN OUTIL ET UNE OPPORTUNITE POUR LES COPROPRIETAIRES LESES...

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES  
PR6279-20140307-1112-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI  
([www.snp-charleroi.be](http://www.snp-charleroi.be))

PHOTO

Que de copropriétaires se plaignent légitimement d'aberrations liées à des actes de base inadaptés, qui génèrent des crispations au sein des AG.

La vie « ensemble » doit privilégier le dialogue et permettre le choix de voies autres que judiciaires pour tenter d'arriver à des solutions équitables.

L'un relèvera que ces quotités ont été fixées alors que l'immeuble, après rédaction de l'acte, a été construit autrement que ce qui était prévu dans le plan initial (notamment après faillite de l'entrepreneur intervenue), l'autre relèvera que, sans opposition, un copropriétaire s'est de bonne foi (ou éventuellement de mauvaise foi) attribué une parcelle commune.

Ces copropriétaires lésés, jusqu'ici, souvent faisaient choix de « subir » une telle situation au vu de ce que la loi, pour modification des quotités ou modification de la répartition des charges, imposait respectivement l'unanimité ou une majorité des 4/5<sup>e</sup>.

Les quotités, qui sont liées à chaque appartement, sont fixées dans les statuts et ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée Générale, à l'unanimité des voix, et ce même si elles ont été calculées de manière erronée dans l'acte de base (voir article 577-7 § 3).

Quant à la modification de la répartition des charges de copropriété qui peuvent donc ne pas être liées aux quotités, la matière est régie par l'article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2a).

Certes, il y a aussi la procédure judiciaire possible pour modification, soit de la répartition des quotités, soit de la répartition des charges (article 577-9 § 6, 1 et 2) mais là, c'est souvent le parcours du combattant avec désignation d'expert préalable et coût élevé généré par ces procédures.

Et maintenant, n'y a-t-il pas une voie autre possible sans devoir rencontrer ces majorités difficilement atteignables ou sans devoir entreprendre ces procédures ?

Nous le pensons grâce à l'obligation mise à charge du syndic sur base de la loi du 2/6/2010 :

*« Le syndic, visé à l'article 577-4 § 1 alinéa 3, 4<sup>e</sup> du même code, est tenu (c'est nous qui soulignons) de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, dans les 36 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi (attention : il y a eu report et cette obligation devra être satisfaite avant le 1/9/2014), une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même code... »*

C'est donc une obligation, quand bien même la sanction du non-respect de celle-ci reste indéterminée.

Relevons en outre que l'obligation ne porte pas sur l'obligation de vote avant le 01/09/2014 mais uniquement sur la nécessité de soumettre à l'AG une nouvelle version de l'acte de base. Cette précision est importante au vu de la complexité de la tâche.

Au vu de ce qui s'impose au syndic, le copropriétaire lésé n'est-il pas en droit de demander, au moment où il y aura adaptation conformément aux articles de la loi sur la copropriété, que soient alors approchées, dans le nouveau projet à présenter à l'Assemblée Générale, les quotités et les charges **prenant en compte la situation réelle du bien** ?

En effet, il y a renvoi pour l'adaptation aux articles 577-3 à 577-14 qui incluent l'article 577-4§1al.2, lequel prévoit que la quote-part des parties communes est déterminée en fonction de critères objectifs.

Ainsi, si un copropriétaire s'est approprié une partie commune, ne doit-on pas, dans le nouveau projet obligatoire que le législateur impose, veiller à revoir « à la hausse » les quotités de celui-ci et « à la baisse » celles des autres ou, à tout le moins, sans qu'il n'y ait de modification des quotités, ne faut-il pas alors très justement en profiter pour revoir la répartition des charges ?

Certains de dire que préconiser une telle demande est dangereux car elle va générer de nombreuses discussions dans les copropriétés.

C'est un risque mais nous pensons quant à nous que c'est l'occasion avec l'aide d'un tiers (notaire préalablement éclairé par un expert géomètre) de percer l'abcès dans certaines copropriétés où existe un malaise depuis de nombreuses années. Il est certain que le législateur en imposant cette obligation d'adaptation n'a pas voulu accroître des tensions susceptibles de naître par la possibilité de modification de certains actes de base mais il n'a pu exclure le fait que, à l'occasion de cette adaptation, des situations parfois rocambolesques liées à des fixations de quotités notoirement inexacts puissent être réexaminées .

Il sera rappelé à cet effet une distinction importante entre acte de base et règlement de copropriété, distinction que la nouvelle version soumise par le syndic à l'Assemblée Générale devra impérativement réaliser.

Auparavant, il était fréquent de voir intégrée, dans l'acte de base, dans un chapitre, la répartition des charges et l'on trouvait fréquemment la formule suivante :

*« Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base avec lequel il sera transcrit au Bureau des Hypothèques compétents ».*

Actuellement, il sera possible de « sortir » de l'acte de base la question de la répartition des charges avec un texte adapté à la situation réelle du bien, sans possibilité de dresser un acte authentique nouveau (coût moindre) mais est-ce une voie sûre ?

Que soient scindés clairement acte de base et règlement de copropriété est positif mais, selon nous, rendre possible, au jour de la modification devant intervenir, un règlement de copropriété distinct du précédent transcrit, sans que ce règlement nouveau ne fasse quant à lui l'objet d'une transcription est contestable.

Dans ce cas, nous aurions d'une part un acte sous seing privé (règlement de copropriété nouveau) et d'autre part, restant transcrit, l'ancien règlement de copropriété...

Est-ce que « l'économie » de l'absence de transcription du règlement de copropriété vaut la peine ?

Nous ne le pensons pas.

-----

Mais revenons à l'intérêt pour les copropriétaires lésés de « se servir » de l'obligation d'adaptation des actes de copropriété aux règles reprises dans la loi applicable ?

N'est-il pas naturel que l'acte de base ou le règlement de copropriété « colle » à la situation réelle du bien et il pourrait être difficilement imaginé qu'on se borne à adapter les statuts à la nouvelle loi (ce qui requiert un travail certain) en gommant cette situation.

Nous pouvons donc conseiller aux copropriétaires se considérant préjudiciés d'inviter leur syndic à profiter de cette adaptation pour un examen de la situation du bien. Saisi d'une telle demande, le syndic assisté de l'expert travaillant de concert avec le notaire pourra alors éventuellement faire une proposition équitable de modification.

Et si, malgré cette invitation, le syndic nie cette demande légitime, il sera encore possible aux copropriétaires préjudiciés de ne pas approuver les nouveaux actes.

Si les copropriétaires préjudiciés ne sont pas suivis, ceux-ci pourront, selon nous, suivre une voie judiciaire **bien moins lourde** que celle reprise à l'article 577-9 § 6.

Ils pourront en effet invoquer l'article 577-9 § 2 qui permet à tout copropriétaire l'annulation ou la réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale et ce dans le délai de quatre mois.

Dans l'éventuel débat judiciaire ultérieur à intervenir, il sera produit alors la demande expresse préalablement envoyée au syndic et visant à faire reconnaître, dans les nouveaux actes, une situation réelle distincte de celle décrite dans les actes antérieurs.

Le Juge de Paix sera en effet plus rapidement éclairé et une expertise pourra même être éventuellement évitée en fonction du bon travail de préparation de l'expert choisi.

---

D'une enquête réalisée auprès des notaires et auprès de syndics de nombreuses copropriétés, il appert que cette obligation visant à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale une version des statuts de la copropriété adaptée à la loi est loin d'être respectée.

Quelles en sont les raisons ?

- ▶ Le caractère très incertain des sanctions consécutives au non-respect d'une telle obligation (quoiqu'un copropriétaire préjudicié pourrait éventuellement agir en responsabilité contre le syndic) ;
- ▶ La difficulté pour les syndics, déjà souvent confrontés à un travail délicat pour obtenir paiement des provisions pour frais, de prévoir un nouvel appel de fonds pour une régularisation des actes, la contribution volontaire des copropriétaires dans le financement de toutes dépenses communes restant l'éternelle difficulté de la copropriété

Mais la loi est la loi et puisqu'il y a obligation (« le syndic est tenu »), ce travail doit être réalisé.

S'il l'est, avec une assistance utile de professionnels (expert et notaire) les risques de tension à éviter au sein des copropriétés seront atténués.