

LOI SUR LA COPROPRIETE : COMMENTAIRES DE L'ARTICLE 577-3 (n° 1)

De Pierre Rousseaux, Avocat, Président SNP Charleroi

► Introduction :

Les pistes explorées n'ont d'autre but que de susciter la réflexion et les réactions de toutes les parties intéressées par la copropriété.

Celles-ci devront dès lors être peaufinées, améliorées, voire même entièrement corrigées, après collation de toutes les réactions tant des praticiens que de l'université avec laquelle nous envisageons de travailler.

Nombre de séminaires et journées d'études sont déjà intervenus sur le bilan et les perspectives de cette loi du 30.06.1994.

C'est le propre d'un syndicat vivant et actif que de « se jeter à l'eau » pour permettre, au profit de tous les copropriétaires, une amélioration réelle de cette loi.

Notre étude partira des articles actuels existants aux fins de tenter d'être particulièrement précis dans les suggestions de réforme.

► Article 577-3 :

« Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2 § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doivent être régis par un acte de base et un règlement de copropriété.

Dans le silence de la contradiction des titres, sont réputées communes les parties des bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

► Problème de l'éventuelle contrariété entre, d'une part, les articles de la loi et, d'autre part, les statuts existants :

Cette question nous apparaît pouvoir être d'emblée abordée dans l'article 577-3, et ce au nom d'une plus grande sécurité juridique.

D'éminents auteurs se sont penchés sur la délicate problématique de la non-conformité des clauses statutaires avec la loi de 1994.

Dans ce cas, de telles clauses statutaires qui ne touchent que des intérêts privés seraient affectées d'une nullité relative ne pouvant être invoquée que par ceux que la loi a voulu protéger. Dans ce cas uniquement, elles seraient remplacées de plein droit par les nouvelles dispositions de la loi.

Le Professeur HANSENNE relevait, quant à lui, que, si l'on considérait de telles clauses comme atteintes de « *caducité* », le Juge pourrait alors considérer « *d'office* » comme inapplicables des dispositions statutaires qui ne seraient pas conformes à la loi nouvelle sans devoir être saisi (par qui ?) d'une demande en nullité.

*

**

Ainsi, nous pensons que la sécurité juridique pourrait éventuellement justifier l'insertion d'une clause complémentaire libellée comme suit :

« Les dispositions statutaires non conformes à la loi nouvelle sont inapplicables ».

Aux copropriétés à veiller à la conformité de leurs statuts à la loi applicable, par une demande de modification auprès d'un notaire et, à défaut, en cas de litige, au Juge à appliquer d'office la loi nouvelle.

► **Problèmes de l'application de la loi à des domaines composés de parcelles bâties et non bâties :**

En région wallonne notamment, existent de nombreux domaines ou parcs résidentiels (certains ayant d'ailleurs été initialement développés en toute illégalité).

Sur ceux-ci, peuvent exister des parcelles bâties et d'autres non bâties.

Le Juge de Paix de Couvin notamment, interprétant textuellement l'article 577-3, a considéré qu'une des conditions requises pour l'application de la loi du 30.04.2004 était défailante, si existaient des parcelles non bâties.

Rendre inapplicables, dans un tel cas, les dispositions de la loi, risque de générer des difficultés importantes de gestion.

Ne pourrait-on pas envisager un texte plus souple stipulant :

« Les principes relatifs à la copropriété forcée (...) sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles ayant vocation à être construites, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant chacun une partie privative bâtie ou non et une quote-part dans des éléments immobiliers communs (...) ».

► Problème de l'application de la loi au groupe d'immeubles :

La Cour de Cassation (arrêt du 03.06.2004, J.T. 02.07.2005, p. 482) est claire :

Dans l'état actuel de la législation, pas question, dans de grands ensembles soumis à un même acte de base mais constitués d'immeubles distincts, éventuellement à destination différente (par exemple : bureau et commerce d'une part, habitation d'autre part), de prévoir des sous assemblées dotées de la personnalité juridique pour gérer et administrer ces immeubles distincts avec des fonds réclamés aux seuls copropriétaires de ces immeubles.

Cet enseignement que la Cour justifie par la nécessité de simplifier non seulement les rapports entre les copropriétaires mais aussi ceux des tiers avec les copropriétaires, est plutôt paralysant.

Imaginons le cas de deux immeubles d'un ensemble, un seul nécessitant le remplacement de l'ascenseur.

L'Assemblée Générale constituée en partie des copropriétaires de l'autre immeuble va devoir voter sur le coût des travaux, le mode de financement etc...

Ne peut-on pas envisager, par une modification de texte, de donner au notaire appelé à rédiger l'acte de base une mission créative ?

Ledit acte pourrait permettre, uniquement pour des matières **limitativement** énumérées, la constitution d'entités juridiques permettant ainsi une autonomie de décisions, de gestion et de financement.

Un ajout au texte actuel pourrait ainsi être envisagé :

*« L'acte de base peut constituer une Association des Copropriétaires telles que prévue à l'article 577-5 pour des parties de groupes d'immeubles, dans des matières **limitativement** énumérées nécessaires à la conservation et à l'administration desdites parties ».*

*

**

Au notaire d'examiner avec les promoteurs ces matières précises qui pourraient relever de la compétence de ces assemblées constituées, de façon à éviter des conflits d'intérêts

entre, d'une part, l'association des copropriétaires du groupe d'immeubles et d'autre part, les associations des immeubles de ce groupe.

Les règles de fonctionnement de chacune de ces associations pourraient être distinctes pour autant qu'elles ne rentrent pas en contradiction avec celles prévues par la loi.

L'autonomie ainsi trouvée ne briserait pas l'unité que le groupe d'immeubles peut justifier, unité au niveau de l'harmonie mais aussi au niveau de la gestion lorsque l'intérêt justifie des décisions uniques, pour autant que le notaire ait été particulièrement précis dans les matières à énumérer limitativement.

Il ne faut toucher aux lois, écrivait MONTESQUIEU, qu'avec des mains tremblantes...

Nous prenons néanmoins le risque de les faire travailler....