



DOSSIER : Adaptation des statuts (règlements)

Le délai du 31 août 2014 est passé.

Nous prenons note que de nombreux copropriétaires reprochent à leur syndic de ne pas les avoir suffisamment informés sur cette obligation légale.

Actuellement, il existe de la jurisprudence qui ordonne aux associations des copropriétaires de coordonner leurs statuts.

Justice de paix de Saint-Trond, jugement du 24 janvier 2012

« Lorsque l'assemblée générale décide de ne pas coordonner les statuts, l'assemblée ne peut s'écarter de cette obligation, sous prétexte qu'aucune sanction n'est prévue. L'obligation de coordonner les statuts constitue par ailleurs une obligation de résultat. »

COMMENT COMPRENDRE CETTE SITUATION

Base légale

En 2010, l'article 577-14, alinéa 2 du code civil prévoit en effet :

« Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

(Dans la loi du **30 juin 1994**, ce deuxième alinéa n'existait pas, en 1994 l'article 577-14 du code civil se limitait seulement à souligner : « Les dispositions de la présente section sont impérative »).

Ce nouvel alinéa (repris ci-dessus en foncé) démontre explicitement la volonté forte du législateur de mettre en concordance les statuts des copropriétés avec les nouvelles dispositions légales.

Il faut effacer les dispositions non-conformes et contradictoires à la loi qui se trouvent dans les statuts.

Cela permet d'offrir aux copropriétaires une meilleure connaissance des règles de fonctionnement.

Objectif : Meilleure connaissance des règles de fonctionnement, égale une meilleure participation dans la gestion de leur bien immobilier.

Mais cet article ne suffisait pas pour réaliser cette adaptation !

Il fallait prévoir un système permettant d'établir à la lettre, la caducité des vieilles mesures, en faisant apparaître dans les statuts les nouvelles dispositions légales.

Méthode prévue par le législateur :

L'article 19 § 2 de la loi du 2 juin 2010, précise que le syndic visé, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 48 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi :

- 1) une version de l'acte de base existant (sans être modifié),
- 2) une adaptation du règlement de copropriété
- 3) une adaptation et/ou une coordination du règlement d'ordre intérieur

Le délai pour réaliser cette adaptation était fixé au 1^{er} septembre 2014.

Il s'agit toutefois d'un délai octroyé au syndic pour réaliser l'adaptation, et non pour réaliser l'adaptation par un simple écrit ! (Une majorité de juristes est d'accord sur ce principe)

En d'autres termes, le législateur **n'a pas prévu** l'obligation de réaliser l'adaptation en vertu d'un acte notarié une fois le délai expiré.

Ce serait d'ailleurs une situation contradictoire avec le 2^{ème} alinéa de l'article 577-14 du Code civil.

Il s'agit d'ailleurs d'une 'simple' mise en conformité avec la loi.

Il est donc toujours possible (cela reste d'ailleurs une obligation légale), de réaliser cette adaptation par un acte sous seing privé, ce qui correspond à la volonté initiale du législateur de rendre les statuts plus lisibles et plus transparents.

Justice de paix de Saint-Trond, jugement du 24 janvier 2012

« Lorsque l'assemblée générale décide de ne pas coordonner les statuts, l'assemblée ne peut s'écarter de cette obligation, sous prétexte qu'aucune sanction n'est prévue. L'obligation de coordonner les statuts constitue par ailleurs une obligation de résultat ».

Mais attention !

Si actuellement, il est toujours la possibilité de procéder à l'adaptation des statuts par un acte sous-seing privé,

Un acte authentique par Notaire restera toujours obligatoire, si en plus de cette adaptation, une assemblée générale des copropriétaires décide de modifier certaines clauses statutaires devenues obsolètes.

En résumé :

Ces deux règlements doivent être adaptés conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.

Le législateur précise que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Il s'agit d'une adaptation et **pas d'une modification** des statuts !!

Nous attirons toutefois l'attention, que cette adaptation du règlement de copropriété, **ne supprime pas** l'acte du Notaire qui est à la base de la division juridique du bien, et de la copropriété et de l'indivision forcée de l'immeuble.

Celui-ci reste le document officiel de l'existence de la copropriété.

Il nous semble important de souligner, que la transcription originale de l'acte fondateur de la copropriété, permet justement de conserver l'opposabilité des statuts vis-à-vis des tiers, et c'est également cette transcription qui confère à l'association des copropriétaires la personnalité juridique.

On rappelle, très justement, que la loi publiée au Moniteur Belge, rend ces dispositions **opposables erga omnes**

MEILLEURE COMPREHENSION = MEILLEURE PARTICIPATION

En conclusion, en effaçant les dispositions contraires, cette adaptation permet une meilleure sécurité juridique, indispensable dans l'organisation d'une copropriété.

Rappel utile d'une jurisprudence :

Si avant la jurisprudence considérait qu'il fallait obligatoirement reprendre l'application des statuts, face à une décision contraire de l'AG. Un arrêt de la Cour de Cassation est venu dire le contraire.

Un arrêt de la Cour de cassation (4/02/2008), a décidé qu'une décision de l'AG était opposable, mais si cette décision allait à l'encontre des statuts.

Sommaire : « Le copropriétaire qui entend invoquer l'irrégularité d'une décision de l'assemblée générale (décision contraire aux statuts) doit le faire dans le délai de trois mois, (Actuellement le délai est de quatre mois), même lorsque l'irrégularité procède de la contrariété d'une disposition de l'acte de base ou du règlement de copropriété avec une disposition impérative de la loi ». On rappelle les dispositions de l'article 577-10, §4, 3^{ème} alinéa, prévoit l'opposabilité d'une telle décision aux tiers acquéreurs :

Article 577-10, §4, 3^{ème} alinéa :

Sont opposable :

1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.