



## ADAPTATION DES STATUTS

### Pourquoi coordonner les statuts ?

Depuis la loi du 30 juin 1994, les immeubles placés sous le régime de la copropriété forcée bénéficient de la personnalité juridique. Toutes les copropriétés sont constituées en association des copropriétaires. Chaque copropriétaire est associé à cette nouvelle personnalité juridique, et par conséquent, doit pouvoir connaître ses droits et ses obligations au sein de cette nouvelle organisation.

Il faut bien reconnaître que si la loi est très détaillée, elle est très malaisée à comprendre. Pour plus de transparence, le législateur a donc souhaité que les statuts soient mis en conformité avec les nouvelles dispositions légales. Cette opération permet **de mieux structurer les statuts** et leur donner ainsi une meilleure lisibilité face aux nouvelles dispositions légales.

**POUR PLUS DE TRANSPARENCE, IL EST INDISPENSABLE D'ADAPTER LES STATUTS DES COPROPRIETES EN CONFORMITE AVEC SA NOUVELLE ORGANISATION.**

### **JURISPRUDENCE**

JUSTICE DE PAIX DE SAINT-TROND : 24 Janvier 2012

**Extrait :**

(...)

**« 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 ».**

## LA LOI DU 18 JUIN 2018

Il est précisé à l'article nouveau 577-10, §2 du Code civil (nouvelle loi 18/06/2018) : « **Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion** ».

Comme vous le savez cette nouvelle loi devient obligatoire à partir **du 1<sup>er</sup> janvier 2019**, mais pour les AG prévues en début d'année 2019, il n'est pas trop tôt d'effectuer ce travail dès maintenant. Sur base de cette nouvelle loi, **l'adaptation reste obligatoire**.

Ainsi toutes les copropriétés devront procéder à cette nouvelle adaptation, **même les nouvelles copropriétés** qui auront été constituées après le 2 juin 2010 et avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Ces nouvelles modifications sont importantes et assez complexes.

Qu'elles sont les grandes lignes :

**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.

Pour certaines décisions qui auront des répercussions pour l'avenir de l'association, il faudra **une majorité des deux/tiers** au lieu des trois/quarts. La règle de l'unanimité est assouplie.

La réforme propose également que pour les immeubles confrontés à un blocage au niveau de la prise de décision, une nouvelle figure est introduite, un administrateur provisoire 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 de tous les copropriétaires ; 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'optimalisation 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'est efforcé, pour cette raison, d'élaguer les statuts de manière à pouvoir leur donner une plus grande stabilité.

Désormais, pour répondre à ce souhait, toutes les dispositions qui sont susceptibles de faire l'objet de modifications fréquentes, doivent se retrouver dans le règlement d'ordre intérieur.

Cela concerne toutes les règles de fonctionnement de l'assemblée générale, et les règles qui organisent la fonction de syndic.

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-propiétaire 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 exclusif 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.

**Compte tenu de toutes ces modifications structurelles, il est donc impérieux, pour la bonne information des copropriétaires, de réaliser cette nouvelle adaptation.**

**S'il n'existe pas sanction, la responsabilité du syndic pourrait être engagée pour défaut d'information.**

**La méthode prévue par le législateur du 2 juin 2010 reste identique :**

**L'article 19 § 2 de la loi du 2 juin 2010**, précise que l'adaptation doit comprendre :

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

En résumé :

Ces deux règlements doivent être adaptés conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil, tels que modifié par la loi du 18 juin 2018.

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 procédure d'adaptation, ne supprime pas** l'acte fondateur de la copropriété (acte du Notaire) qui est à la base de la division juridique du bien.

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

Adaptation des statuts conformément à la loi du 18 juin 2018 :

Nous vous rappelons que l'adaptation ne se limite pas uniquement à l'adaptation du ROI, qui consiste à intégrer certaines anciennes dispositions du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur.

**Le règlement de copropriété doit également faire l'objet de plusieurs adaptations :**

- Nouveau quorum pour les propriétaires qui veulent effectuer des travaux dans leur lot : les 2/3 lorsque ces travaux affectent les parties communes, les 4/5 s'ils souhaitent diviser leur lot ou le fusionner avec un autre lot ;
- Les travaux d'utilité publique ;
- Les nouvelles règles concernant le fond de réserve ;
- Fixation de l'année comptable.
- Les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges ;
- Solidarité lors d'un démembrement d'un lot ;
- Charges particulières, seuls les copropriétaires concernés votent, et sont redevables « qui paie vote » ;
- L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.
- Le syndic peut prendre des mesures judiciaires et extrajudiciaires ;
- Désignation d'un administrateur provisoire (procédure judiciaire)
- Nouvelles règles concernant les dépens ;
- Dispositions des immeubles vétustes ;
- L'assemblée générale doit préciser le montant du marché à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (majorité des deux/tiers)
- Petites modifications au niveau des actions en justice (dépens).
- Etc.

## TARIFS

Les tarifs sont les suivants :

Concernant les copropriétés dont les statuts ont déjà fait l'objet d'une adaptation (loi du 2 JUIN 2010) :

- Pour les copropriétés de moins de 7 lots : **350 euros htva** (plus frais dactylo 50 euros)
- Pour les copropriétés de 7 à 12 lots inclus : **400 euros htva** (plus frais dactylo 50 euros)
- Pour les copropriétés de 13 à 24 lots inclus : **600 euros htva** (plus frais dactylo 100 euros)
- Pour toutes les copropriétés de plus de 25 à 49 lots : **850 euros htva** (plus frais dactylo 50 euros)
- Pour les copropriétés de plus de 50 lots : **1.000 euros htva** (plus frais dactylo 100 euros)

Une majoration est possible de **50 à 100 euros** lorsque :

- lorsque l'adaptation des statuts conformément aux dispositions de la loi du 2 juin 2010 n'a pas été réalisée **par nos services** ;
- lorsque la copropriété est répartie en plusieurs blocs ou associations partielles ;
- lorsque le nombre de garages ou d'emplacements dépasse le nombre de lots principaux.

Concernant les copropriétés dont les statuts n'ont pas encore été adaptées :

(Cela concerne également les copropriétés constituées par notaire avant le 2 juin 2010)

- Pour les copropriétés de moins de 7 lots : **600 euros htva** (plus frais de dactylo 50 euros)
- Pour les copropriétés de 7 à 12 lots : **800 euros htva** (plus frais de dactylo 100 euros)
- Pour les copropriétés de 13 à 24 lots : **1.000 euros htva** (plus frais de dactylo 100 euros)
- Pour les copropriétés de 25 à 49 lots : **1.500 euros htva** (plus frais de dactylo 150 euros)
- Pour les copropriétés de 50 lots à 100 lots : **1.800 euros htva** (plus frais de dactylo 200 euros)
- Pour toutes les copropriétés de plus de 100 lots : **2.250 euros htva** (plus frais de dactylo 250 euros)

Une majoration est possible de **50 à 100 euros** lorsque :

- lorsqu'on est en présence d'acte modificatif ;
- lorsque les statuts sont de mauvaise facture

Pour plus de renseignement, vous pouvez nous joindre : 081 74 59 40

**Geoffroy ARQUIN**

Conseiller juridique

[Copropriete.juris@skynet.be](mailto:Copropriete.juris@skynet.be)