La copropriété

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL
JUSTICE

.be

Contenu

Quand parle-t-on de copropriété ? 4

Quelles sont les parties privatives et les parties communes ? Quels actes régissent la copropriété forcée ? 6

- Les parties privatives et communes 6
- Les actes 6

Qu'en est-il de la contribution aux frais afférents aux parties communes ? Qui paie quoi ? 8

- Quels sont les frais ? Comment sont-ils répartis ? 8
- Qui doit prendre en charge le paiement des frais ? 9
- Que se passe-t-il si un·e copropriétaire ne paie pas ? 10

Qu'est-ce que la copropriété forcée ? 11

- L'association des copropriétaires 11
- Le conseil de copropriété 14
- Le·la commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes 14

Qu'est-ce que le syndic ? Comment procéder à sa désignation ? Quelles sont ses tâches ? 15

- Devenir syndic 15
- Tâches du syndic 16
- Rémunération du syndic 18
- Responsabilité du syndic 18
- Fin du mandat 19

Qu'est-ce que l'assemblée générale ? Comment décide-t-elle ? 20

- Le vote et la représentation à l'assemblée générale 20
- Les majorités requises à l'assemblée générale 21

Que se passe-t-il en cas de transfert de propriété d'un lot ? 23

Comment peut-on résoudre les problèmes qui se posent en matière de copropriété ? 25

- Médiation 25
- Action en justice 25

Copropriété forcée et loi Breyne 26

Quand parle-t-on de copropriété ?

Il existe plusieurs types de copropriété :

- la copropriété fortuite : p. ex. deux successibles héritent d'une maison ;
- la copropriété volontaire : p. ex. deux associé·es achètent ensemble un immeuble commercial qu'ils·elles financent chacun·e à concurrence de 50 % ;
- la copropriété forcée : p. ex. un immeuble à appartements : chaque propriétaire possède son appartement en propriété individuelle (la partie privative), alors que certaines parties (p. ex. l'ascenseur, le hall d'entrée, le terrain sur lequel l'appartement a été construit) restent communes ; les propriétaires sont dès lors également en partie propriétaires des parties communes (art. 3.78 à 3.80 du Code civil). Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel sur les parties communes, mais une dérogation peut être prévue dans les statuts (art. 3.85, § 1er, alinéa 4, 1°, du Code civil).

La copropriété fortuite est réglée aux articles 3.69 à 3.75 du Code civil, et la copropriété forcée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

La copropriété forcée (d'appartements) signifie que les différents propriétaires ne disposent pas uniquement d'un droit de propriété individuelle sur leur propre immeuble, mais sont également propriétaires indivis des parties communes ; les copropriétaires sont donc en partie propriétaires des parties communes du bâtiment (p. ex. ascenseur, hall d'entrée) et en partie propriétaires du terrain (art. 3.78 à 3.80 du Code civil). Dès l'instant où le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes, des statuts doivent être établis. Ceux-ci se composent d'un acte de base et d'un règlement de copropriété (voir pages 6 et 7).

Quelles sont les parties privatives et les parties communes ? Quels actes régissent la copropriété forcée ?

Les parties privatives et communes

(art. 3.84 et 3.85 du Code civil)

Les parties privatives forment la chose principale indépendante et les parties communes forment l'accessoire. Dans le cadre de la copropriété forcée, les parties communes ne sont pas susceptibles de division. La quote-part dans les parties communes ne peut pas être cédée sans la chose principale et ne peut faire l'objet d'une saisie (art. 3.79 du Code civil).

Lors de la construction d'un immeuble, il est nécessaire de diviser le bien immeuble. À défaut, il sera en indivision. Cette division permet la création de lots privatifs et de parties communes. Ainsi, la copropriété forcée doit également faire l'objet d'une division sur le plan juridique. C'est pourquoi des statuts doivent être établis. Ils comprennent l'acte de base et le règlement de copropriété.

Les actes

(art. 3.85 du Code civil)

A. Les statuts

L'acte de base décrit l'ensemble immobilier ainsi que les parties privatives et communes. Il fixe en outre la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le règlement de copropriété décrit, notamment, les droits et les obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et communes. Ce règlement indique en outre les critères (p. ex. valeur des lots privatifs, utilité qu'un·e copropriétaire tire de la partie commune) et le mode de calcul de la répartition des charges. Il comprend en outre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges par un·e copropriétaire.

Les statuts sont établis par un acte authentique. L'acte authentique est dressé par un·e notaire et transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Lorsque l'assemblée générale décide par la suite de modifier les statuts, les modifications sont actées par le·la notaire et transcrites à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

B. Le règlement d'ordre intérieur

Un règlement d'ordre intérieur est également établi par acte sous seing privé (pas d'intervention du·de la notaire requise, et donc pas de transcription non plus à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ni de frais de transcription).

Celui-ci contient au moins :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
- le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de son renouvellement, les modalités de renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Qu'en est-il de la contribution aux frais afférents aux parties communes ? Qui paie quoi ?

Quels sont les frais ? Comment sont-ils répartis ? (art. 3.81 du Code civil)

Il s'agit des frais d'entretien, de réparation, et de réfection (p. ex. frais liés à l'ascenseur, frais de fonctionnement de l'assemblée générale, frais du·de la concierge, frais liés au travail du syndic, frais d'entretien du jardin, s'il est commun) qui sont liés à la copropriété.

Ces frais sont répartis proportionnellement à la valeur respective de chaque lot privatif. Les copropriétaires peuvent toutefois décider dans le règlement de copropriété de répartir les frais proportionnellement à l'utilité qu'ont les parties communes générant ces frais pour chaque partie privative (p. ex. dans un immeuble à appartements sans cave, les appartements situés au rez-de-chaussée n'ont pas l'utilité de l'ascenseur, alors qu'en présence de cave, l'ascenseur leur est également utile). Une troisième possibilité consiste à combiner les critères d'utilité et de valeur.

Une répartition forfaitaire des frais (chacun paie le même montant) est exclue (art. 3.78, alinéa 3, du Code civil). Il s'agit en effet d'une disposition contraignante à laquelle les copropriétaires ne peuvent pas déroger par conventions individuelles.

Qui doit prendre en charge le paiement des frais ? (art. 3.81 du Code civil)

Tous les copropriétaires doivent contribuer aux frais, à moins que le règlement de copropriété ne dispose qu'un·e ou plusieurs propriétaires soient exclus d'un certain type de frais (p. ex. les copropriétaires des deux appartements du rez-de-chaussée concernant l'ascenseur d'un immeuble à appartements sans cave) ou précisément qu'un ou plusieurs copropriétaires doivent contribuer à un certain type de frais.

Si seul·es certain·es copropriétaires contribuent à certains frais, eux·elles seul·es disposent du droit de vote à ce sujet, à moins que leurs décisions ne portent atteinte à la gestion commune de la copropriété (celui·celle qui paie, décide) (art. 3.87, § 6, dernier alinéa, du Code civil).

Les copropriétaires ont le droit de réaliser à leurs frais des modifications aux parties communes pour autant qu'ils·elles ne modifient pas la destination et qu'ils·elles ne nuisent pas aux droits des autres copropriétaires. En outre, les copropriétaires et les opérateur·rices de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'apporter des modifications aux parties communes dans la mesure où ces travaux optimalisent les parties privatives dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications. Dans ce cas, ils·elles ne doivent pas attendre l'autorisation de l'assemblée générale. Pour ce faire, ils·elles doivent uniquement prévenir les autres copropriétaires deux mois avant le début des travaux par envoi recommandé. Les autres copropriétaires ont le droit de s'y opposer dans les deux mois, par envoi recommandé, s'il existe déjà une telle infrastructure dans l'immeuble, si les travaux d'infrastructure provoquent d'importants dommages ou si les travaux n'entraînent pas d'amélioration de l'infrastructure (art. 3.82, § 1er et § 2, du Code civil).

Que se passe-t-il si un·e copropriétaire ne paie pas ?

Le règlement de copropriété fixe les clauses et sanctions en cas de non-paiement (art. 3.85, § 1er, alinéa 4, 2°, du Code civil).

En outre, l'association des copropriétaires jouit d'un privilège sur le produit de la vente d'un lot si les charges n'ont pas été payées par le·la propriétaire (art. 27, 7°, de la loi hypothécaire). Au moment de la passation d'un acte authentique de vente, de donation, d'usufruit, etc., le·la notaire instrumentant réclamera les arriérés dûs par le·la copropriétaire sortant. Avant de rembourser l'association des copropriétaires, le·la notaire devra payer les créancier·ères privilégié·es, hypothécaires ou ceux·celles qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Quels sont les organes de la copropriété forcée ?

L'association des copropriétaires

(art. 3.86 du Code civil)

A. L'association des copropriétaires

Il y a association des copropriétaires dès qu'il y a indivision ; tous les copropriétaires en font automatiquement partie. Son objet consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Elle dispose de la personnalité juridique s'il est satisfait à deux conditions :

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et ;
- l'acte de base et le règlement de copropriété doivent avoir été inscrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'association des copropriétaires est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises et reçoit un numéro d'entreprise ; ce numéro doit être mentionné sur tous les documents émanant de l'association des copropriétaires. L'association des copropriétaires porte la dénomination « Association des copropriétaires » suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

B. Les associations partielles (uniquement pour les immeubles ou groupes d'immeubles comprenant 20 lots ou plus)

L'acte de base peut disposer qu'une ou plusieurs associations partielles sont créées pour les lots d'un ou de plusieurs immeubles du groupe d'immeubles. Si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, des associations partielles peuvent également être créées pour les lots d'un ou de plusieurs de ces éléments (art. 3.84, alinéa 4, du Code civil).

Les associations partielles disposent de la personnalité juridique dès l'instant où l'association principale dont elles dépendent dispose de la personnalité juridique (art. 3.86, § 2, du Code civil).

C. Le patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

Ce patrimoine se compose généralement d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve (art. 3.86, § 3, du Code civil).

- **Fonds de roulement** = la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques (p. ex. frais de conciergerie, frais de chauffage et d'éclairage des parties communes).
- **Fonds de réserve** = la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face aux dépenses non périodiques (p. ex. renouvellement de l'ascenseur, renouvellement de la toiture ou du chauffage). L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble.

Des comptes distincts doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires pour le fonds de roulement et pour le fonds de réserve.

Le conseil de copropriété

(art. 3.90 du Code civil)

Le conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale si l'immeuble ou le groupe d'immeubles compte au moins 20 lots (sans tenir compte des garages, caves et parkings). Pour les immeubles de moins de 20 lots, la constitution d'un tel conseil n'est pas obligatoire.

Ce conseil a pour tâche principale d'exercer un contrôle sur le syndic. Ses membres sont des titulaires d'un droit réel disposant du droit de vote à l'assemblée générale. Chaque membre du conseil de propriété est désigné à la majorité absolue de l'assemblée générale. Le mandat dure jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le conseil de copropriété peut prendre connaissance de tous les documents se rapportant à la gestion de la copropriété ; il peut également recevoir d'autres missions si l'assemblée générale le décide. Le cas échéant, la mission n'est valable que pour une année.

Le·la commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes

(art. 3.91 du Code civil)

L'assemblée générale désigne annuellement un·e commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, qui contrôle les comptes de l'association des copropriétaires. Ses compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. Le·la commissaire aux comptes peut être un·e copropriétaire, mais il s'agit souvent d'un·e professionnel·le (expert·e-comptable, réviseur·se d'entreprise). S'il s'agit d'un·e professionnel·le, les frais y relatifs sont payés par l'association des copropriétaires.

Qu'est-ce que le syndic ? Comment procéder à sa désignation ? Quelles sont ses tâches ?

Devenir syndic

Le syndic peut être une personne morale ou une personne physique.

Exemples :

- un·e copropriétaire (non professionnel·le) ;
- un·e agent·e immobilier·ère (voir à ce sujet la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier) ;
- le·la titulaire d'une autre profession libérale.

Le syndic est nommé par la première assemblée générale.

En cas de nouvelle construction, le premier syndic (appelé syndic statutaire) est souvent désigné par le·la maître d'ouvrage ou le·la promoteur·rice immobilier·ère dans le règlement d'ordre intérieur. Ce syndic reste en fonction jusqu'à la première assemblée générale. Lors de la première assemblée générale, soit la nomination du syndic statutaire est confirmée, soit l'assemblée générale décide de désigner un autre syndic.

Le syndic peut aussi être désigné par le·la juge à la requête de tout·e copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt (lorsqu'il n'est pas désigné ni dans le règlement d'ordre intérieur ni durant la première assemblée générale) (art. 3.89, § 1er, du Code civil).

Tâches du syndic

(art. 3.89, § 5, du Code civil)

Le syndic est l'organe par excellence de l'association des copropriétaires et exécute les décisions de l'assemblée générale.

Le syndic est notamment chargé :

- d'accomplir tous actes conservatoires et provisoires (p. ex. faire exécuter des travaux d'entretien dans le jardin ou dans le hall de l'immeuble) ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (ouvrir des comptes distincts pour l'association des copropriétaires, tenir à jour tous les paiements entrants et sortants, tenir et suivre les comptes) ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes : perception des frais et des contributions (p. ex. mise en demeure d'un·e propriétaire qui omet de payer les frais et les charges pour l'entretien des parties communes) ;
- de fournir la liste des frais et des dettes au·à la notaire en cas de vente d'un lot ;
- de présenter des devis à l'assemblée générale ;
- de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des personnes qui ont voté contre ou qui se sont abstenues. (Attention : le syndic ne préside pas l'assemblée générale et ne peut en être le·la président·e, étant donné qu'il doit exécuter les décisions de cette assemblée) ;
- de transmettre, si son mandat a pris fin, l'ensemble du dossier de la gestion à son·sa successeur·e.

Les incompatibilités : le syndic ne peut être, parallèlement à sa fonction de syndic, membre du conseil de copropriété ou commissaire aux comptes (art. 3.89, § 9, du Code civil).

Rémunération du syndic

(art. 3.89, § 1er, alinéa 2, du Code civil)

La relation entre le syndic et l'association des copropriétaires et sa rémunération doivent être établies dans un contrat écrit. Ce contrat doit contenir une liste des prestations forfaitaires et complémentaires ainsi que les rémunérations correspondantes. Aucune rémunération ne peut être demandée pour une prestation ne figurant pas dans le contrat, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

La fonction de syndic peut aussi être exercée gratuitement. C'est parfois le cas dans de petits immeubles à appartements.

Responsabilité du syndic

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires ; en d'autres termes, les copropriétaires sont liés par les actes du syndic, pour autant que celui-ci agisse dans le cadre de sa mission. L'association des copropriétaires n'est donc pas liée si le syndic a outrepassé ses pouvoirs ou est intervenu en son nom propre.

Le syndic est par conséquent contractuellement responsable de ses fautes à l'égard de l'association des copropriétaires et a une responsabilité extra-contractuelle à l'égard de tiers (art. 3.89, § 6, du Code civil). Le syndic doit dès lors souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve qu'il a souscrit cette assurance. Si le syndic est une personne non rémunérée (généralement un·e copropriétaire), l'association des copropriétaires paie cette assurance (art. 3.89, § 5, 8°, du Code civil).

Fin du mandat

Le mandat du syndic dure trois ans mais peut être renouvelé par l'assemblée générale (art. 3.89, § 1er, alinéa 4, du Code civil). La reconduction tacite du mandat n'est pas possible.

En outre, le syndic peut bien entendu remettre lui-même sa démission ou être révoqué par l'assemblée générale.

S'il remet lui-même sa démission (p. ex. du fait qu'il n'est pas d'accord avec la politique que l'assemblée générale souhaite mener), il doit continuer à exécuter ses tâches jusqu'à ce que l'assemblée générale l'ait remplacé.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le mandat du syndic (art. 3.89, § 7, du Code civil). Cette révocation prend effet immédiatement et peut donner lieu au paiement de dommages et intérêts au syndic en cas de révocation abusive.

En cas d'empêchement (maladie de longue durée) ou de carence du syndic, le·la juge peut désigner un syndic provisoire à la requête d'un·e copropriétaire (art. 3.89, § 8, du Code civil).

Qu'est-ce que l'assemblée générale ? Comment décide-t-elle ?

L'assemblée générale est un organe de l'association des copropriétaires. Chaque propriétaire est membre de l'assemblée générale (art. 3.87, § 1er, du Code civil). L'assemblée générale est convoquée par le syndic une fois par an, pendant la période de 15 jours prévue dans le règlement d'ordre intérieur (art. 3.87, § 2, alinéa 1er, du Code civil). Elle est en outre également convoquée chaque fois qu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété ou que un·e ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes en font la demande (art. 3.87, § 2, alinéa 2, du Code civil).

Le vote et la représentation à l'assemblée générale

Chaque copropriétaire peut participer en personne à l'assemblée générale ou s'y faire représenter (art. 3.87, § 7, du Code civil). Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

- Personne ne peut voter à l'assemblée générale, même comme mandataire ou mandant·e, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présent·es ou repésenté·es.
- Personne ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un·e mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il·elle dispose lui·elle-même et de celles de ses mandant·es n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.
- Le syndic ne peut être le·la mandataire d' un·e copropriétaire, mais s'il·elle est copropriétaire, il·elle peut participer à ce titre aux assemblées générales.

Les majorités requises à l'assemblée générale

En règle générale, l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité absolue des voix des copropriétaires présent.es ou représenté.es (art. 3.87, § 8, du code civil). Dans certains cas, l'assemblée générale statue à une majorité qualifiée (art. 3.88, § 1, 1° et 2°, du Code civil) ou à l'unanimité des voix (art. 3.88, § 3, du Code civil).

L'assemblée générale vote à la majorité des deux tiers des voix sur :

- des modifications aux statuts pour autant qu'elles concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- des travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi, des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent en effet être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présent·es ;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ;
- de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

La majorité des quatre cinquièmes des voies est requise pour :

- les autres modifications aux statuts (p. ex. répartition des charges de la copropriété) ;
- la modification de la destination de l'immeuble (p. ex. appartement au rez-de-chaussée qui devient un établissement commercial) ;

- la reconstruction de l'immeuble ou de la reconstruction d'une partie après destruction de celle-ci ;
- l'acquisition de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- les actes de disposition des biens immobiliers communs (y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un·e seul·e copropriétaire) ;
- la division d'un lot ou la réunion de lots ;
- la démolition et la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un·e copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le·la juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale. Sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux et toutes celles qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le·la juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tou·tes les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale (art. 3.92, § 8, du Code civil).

L'unanimité, c'est-à-dire l'accord de tous les copropriétaires, est requise pour :

- la modification de la répartition des parts de copropriété.

Que se passe-t-il en cas de transfert de propriété d'un lot ?

(art. 3.94 du Code civil)

Informations à fournir au nouveau ou à la nouvelle copropriétaire

- Avant la signature de la convention, l'offre d'achat ou la promesse d'achat :
  (informations fournies par le·la notaire, le·la copropriétaire sortant·e ou l'agent·e imobilier·ère)
  - le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
  - le montant des arriérés qui doivent encore être payés par le·la copropriétaire sortant·e ;
  - la situation des appels de fonds, destinés au fonds de roulement et de réserve ;
  - le relevé des éventuelles procédures judiciaires ;
  - les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ;
  - une copie du dernier bilan.

- En cas d'acte translatif ou déclaratif d'un lot privatif, le·la notaire demande au syndic les informations suivantes :
  - le montant des dépenses d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
  - un état des appels approuvés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;
  - un état des frais liés à l'acquisition de parties communes ;
  - un état des dettes dûes par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété.

Comment peut-on résoudre les conflits en matière de copropriété ?

Médiation

En cas de conflit il est préférable avant tout de recourir à une médiation (art. 1724 et suivants du Code judiciaire).

Toute clause qui confie à des arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits en matière de copropriété est interdite (art. 3.85, § 5, du Code civil).

Action en justice

(art. 3.92 du Code civil)

L'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Elle peut également agir en justice, conjointement ou non avec un·e ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de ses droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes.

Si l'équilibre financier de la copropriété est compromis ou si l'association des copropriétaires ne trouve plus de majorité pour la réalisation de grands travaux pour que l'immeuble soit conforme aux dispositions légales, le syndic ou un·e ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes peuvent saisir le·la juge pour faire désigner un·e administrateur·rice provisoire. Cette personne se substitue aux organes de l'association des copropriétaires pour les missions que le·la juge lui a attribuées.

Le·la copropriétaire qui intente une action en justice contre l'association des copropriétaires ou le·la copropriétaire qui se défend contre une action de l'association des copropriétaires participe aux provisions pour les frais judiciaires et extrajudiciaires et honoraires (frais de procédure, droits de greffe, frais de médiation, éventuelle indemnité de procédure).

Le·la copropriétaire contre qui une action est intentée par l'association des copropriétaires est dispensé de participer aux frais judiciaires et extrajudiciaires et aux honoraires si la demande est déclarée totalement non fondée par le·la juge.

Le·la copropriétaire, dont la demande à l'encontre de l'association des copropriétaires est déclarée totalement fondée par le·la juge, est dispensé de toute participation aux frais judiciaires et extrajudiciaires et aux honoraires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le·la copropriétaire, demandeur·eresse ou défendeur·resse, participe aux charges et honoraires mis à charge de l'association des copropriétaires.

Copropriété forcée et loi Breyne

La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne), qui offre une protection particulière à quiconque conclut une convention portant sur la construction d'un logement destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, s'applique à la copropriété par appartements (voir art. 1er, alinéas 1er et 2).

Elle s'applique tout d'abord aux nouveaux appartements si les conditions suivantes sont réunies :

- il doit s'agir d'une convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un appartement ;
- il doit s'agir d'un appartement encore à construire (vente sur plan) ou d'un appartement en voie de construction ;
- l'appartement doit être situé en Belgique et servir d'habitation à raison d'au moins 50 % ;
- l'acheteur·se est tenu·e d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement.

La loi Breyne s'applique ensuite également aux conventions de transformation ou d'agrandissement d'un appartement s'il est satisfait aux conditions suivantes :

- il doit y avoir une convention de transfert de propriété ;
- les travaux de transformation ou d'agrandissement doivent être d'une grande importance (80 % du prix du bien acheté et excéder 18 600 euros) ;
- l'appartement doit être situé en Belgique et servir d'habitation à raison d'au moins 50 % ;
- l'acheteur·se est tenu·e d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement.

ÉDITEUR RESPONSABLE : Mathilde Steenbergen Bd. de Waterloo 115 -1000 Bruxelles D/2025/7951/FR/1346

Vous avez encore des questions ?

Consultez notre site web, rubrique « Sociétés, associations et fondations », section « Association de copropriétaires », onglet « FAQ ».

FSC
www.fsc.org
RECYCLE
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC® C008551

Service Communication et Information
115 Boulevard de Waterloo
1000 Bruxelles
T 02 682 10 10
www.justice.belgium.be