

## **LOI SUR LA COPROPRIETE, DES MODIFICATIONS EN PERSPECTIVE !**

Manifestement, ces dernières années, le législateur semble se préoccuper davantage de la qualité de fonctionnement ou d'organisation des associations de copropriétaires. Personne ne s'en plaindra.

Cela peut se comprendre lorsqu'on sait qu'environ un belge sur trois vit aujourd'hui en logement collectif en Belgique et cela semblerait devoir encore s'accroître à l'avenir.

Après de longues années sans grand changement, une première refonte en profondeur de la législation avait donc vu le jour en 1994.

Par la suite, diverses modifications importantes sont apparues avec la Loi du 2 juin 2010, dite « Loi modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ».

Pas moins de 6 « correctifs » à cette loi furent apportés par la Loi du 15 mai 2012.

Ensuite, l'arrêté royal du 12 juillet 2012, attendu de longue date, fixa enfin le plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Tout récemment, l'ABSA (et plus précisément la fédération des professionnels de l'immobilier « Federia » dont fait partie l'ABSA) a été invitée au cabinet du ministre de la justice, ainsi que les principaux acteurs du monde de l'immobilier qui s'intéressent de près à la copropriété, afin de participer à une commission de travail en vue d'envisager de nouvelles modifications légales.

Cette commission de travail, pilotée par deux professeurs d'université, un néerlandophone et un francophone, doit remettre ses conclusions sur les adaptations de loi suggérées au monde politique, pour fin 2016.

Manifestement, l'objectif est d'améliorer le code civil (les articles 577-2 à 577-14) par diverses modifications sans nécessairement repartir d'une page blanche. Bref, l'essentiel de ce qui a été fait jusqu'à ce jour ne semblerait pas devoir être remis en cause de manière fondamentale.

Pour les copropriétés qui n'auraient pas encore adaptés leurs statuts (au niveau de l'acte de base), cela vaut-il donc la peine de l'envisager à court terme alors que la volonté politique est d'encore amener des adaptations prochainement ? Il semble que se poser la question c'est aussi y répondre...

L'ABSA a toujours défendu le principe (comme bon nombre d'acteurs qui s'intéressent au sujet) de nécessairement envisager les adaptations statutaires ou mises en concordance des statuts comme préconisé par l'article 577-14 §2 du code civil, sous forme d'acte authentique.

Mais dès lors, dans cette logique, au rythme actuel, les révisions statutaires ne risquent-elles pas d'être relativement lourdes à

supporter financièrement si, pour des raisons de sécurité juridique, il faut s'assurer que les copropriétaires disposent toujours de statuts (ou acte de base au sens large) « à jour », en conformité avec la législation en vigueur ?

Là aussi, il semble que se poser la question s'est y répondre...

L'ABSA soutient donc une idée originale, émise à l'origine par Yves Van Ermen l'actuel président de l'IPI, qui permettrait de résoudre cette équation difficile : « et pourquoi ne pas supprimer purement et simplement des statuts, le chapitre Règlement de Copropriété » ?

Tout ce qui est spécifique et immuable à la copropriété, à l'immeuble (description de l'immeuble, définition des parties communes et privatives, définition des quotes-parts de copropriété, clés de répartition des charges, etc...) serait repris dans la partie « acte de base ».

Tout ce qui est susceptible d'être modifié au cours du temps, par décision d'assemblée générale des copropriétaires, pourrait être repris dans le « Règlement d'Ordre Intérieur » (en abrégé le R.O.I. – décisions prises sous seing privé sans nécessité d'acte authentique).

Le code civil, dont l'essentiel des articles sont impératifs, suffirait quant à lui, moyennant quelques adaptations, à établir les règles de fonctionnement spécifiques à toutes les associations de copropriétaires de Belgique.

Le chapitre « règlement de copropriété » deviendrait donc inutile et les statuts pourraient tout simplement faire référence à la loi pour tout ce qui concerne les règles de gestion de la copropriété concernée.

Cette idée, qui sera donc également défendue par l'ABSA, réglerait une fois pour toute, moyennant une dépense unique et limitée pour un acte authentique bien pensé, le problème des éventuelles (mais néanmoins probables) futures modifications du code civil en la matière.

En outre, on éviterait ainsi la redondance et la transcription inutile (et donc le coût inutile) à la conservation des hypothèques, de règles qui sont de toute manière coulées en force de loi.

On pourrait faire le parallèle avec l'exemple de l'acquisition d'une nouvelle voiture. Le manuel d'utilisateur (ou « mode d'emploi ») du nouveau véhicule et remis avec celui-ci, ne reprend pas intégralement toute la législation en matière de code de la route que tout conducteur est sensé connaître et respecter...

L'idée est lancée, nous espérons qu'elle fera son chemin au bénéfice de tous les acteurs qui « vivent la copropriété » au quotidien.

Il va sans dire que, pour ce qui concerne les syndics membres de l'ABSA, leurs clients copropriétaires seront immédiatement informés de tout développement utile sur ce sujet. ♦