

# Table des matières

## 1

<b>Avant propos : mises au point et mises à jour</b> .....	7
--	---

Pascale LECOCQ

*Professeur ordinaire à l'U.Lg., chargé de cours à l'U.L.B.*

### SECTION 1

Mise au point terminologique .....	8
------------------------------------	---

### SECTION 2

Mise au point légistique .....	10
--------------------------------	----

### SECTION 3

Mise à jour du champ d'application de la Section II du Chapitre du Code civil traitant de la copropriété .....	13
---	----

### SECTION 4

Mises à jour légales, ou quasi, de la réforme de 2010 .....	15
---	----

### SECTION 5

Mise au point décisive en pratique .....	18
--	----

### SECTION 6

Mise au point quant au contenu du présent volume .....	20
--	----

Annexe .....	22
--------------	----

## 2

<b>Les associations de copropriétaires : des personnes morales particulières</b> .....	31
--	----

Pascale LECOCQ

*Professeur ordinaire à l'U.Lg., Chargé de cours à l'U.L.B.*

Brève présentation introductive .....	32
---------------------------------------	----

Plantons le décor : contenu de la présente contribution ..... 33

**SECTION 1**

L'association des copropriétaires : une personne morale  
atypique ..... 34

A. *L'association des copropriétaires et le droit de disposer  
des parties communes* ..... 34

B. *L'association des copropriétaires et le droit d'agir en justice :  
le « détricotage »* ..... 36

C. *L'association des copropriétaires et le droit d'agir en justice :  
le remède en 2010* ..... 41

D. *L'association des copropriétaires et le droit d'agir en justice :  
le risque de « redétricotage »* ..... 42

**SECTION 2**

Les associations partielles : un nouveau défi ..... 44

A. *État de la question avant la réforme de 2010* ..... 44

B. *La réforme de 2010 : les indivisions particulières* ..... 46

C. *La réforme de 2010 : les associations partielles dépourvues  
de la personnalité juridique* ..... 50

D. *La réforme de 2010 : les associations partielles dotées  
de la personnalité juridique* ..... 52

E. *Questions particulières et applications récentes en pratique* ..... 57

Annexe ..... 62

**3**

**Compétence, pouvoirs du syndic  
et syndic nommé par le juge** ..... 65

Corinne MOSTIN  
Avocate et médiatrice

Introduction ..... 66

**SECTION 1**

Compétence ..... 66

A. <i>Dispositions légales</i> .....	66
B. <i>Portée des dispositions légales</i> .....	67
1. Avant la loi du 30 juin 1994 .....	67
2. Après la loi du 30 juin 1994 .....	68
<b>SECTION 2</b>	
Pouvoirs du syndic .....	75
A. <i>Représentation en justice et droit d'action</i> .....	75
B. <i>Modifications apportées par la loi du 2 juin 2010</i> .....	79
C. <i>Arrêt du 10 novembre 2011</i> .....	80
<b>SECTION 3</b>	
Syndic nommé par le juge .....	83
A. <i>Conditions</i> .....	83
1. Syndic judiciaire .....	83
2. Syndic provisoire .....	84
B. <i>Procédure</i> .....	87
1. Syndic judiciaire .....	87
2. Syndic provisoire .....	89
C. <i>Qualité du syndic désigné</i> .....	90
D. <i>Mission</i> .....	92
1. Contenu .....	92
2. Administrateur provisoire .....	93
3. Durée .....	97
4. Prolongation .....	98
5. Assistance d'un tiers .....	98
6. Contrôle .....	99
7. Frais et honoraires du syndic nommé par le juge .....	101
Conclusions .....	102

## 4

### Les travaux au sein d'immeubles en état de copropriété forcée..... 103

Sophie BOUFFLETTE

*Assistante et maître de conférences à l'U.Lg., avocate*

Introduction ..... 104

#### SECTION 1

L'assemblée générale des copropriétaires ..... 104

A. *Les majorités applicables aux décisions relatives aux travaux* ..... 105

1. Bref rappel de deux nouveautés de 2010 ..... 105

2. Majorité des trois-quarts des voix ..... 105

3. Majorité des quatre-cinquièmes des voix ..... 106

4. Majorité absolue ..... 107

5. Unanimité – principe ..... 108

6. Unanimité – dérogation ..... 110

B. *Le domaine d'intervention de l'assemblée générale.* ..... 112

1. Situation sous la loi du 30 juin 1994 – exclusion  
des parties privatives ..... 112

2. Situation depuis la loi du 2 juin 2010 ..... 114

#### SECTION 2

Le syndic ..... 116

A. *Les actes conservatoires et d'administration provisoire* ..... 116

1. Pouvoir autonome – rappel ..... 116

2. Définition des actes conservatoires et d'administration provisoire .... 117

3. Cas particuliers des actions en justice ..... 118

4. Pouvoirs en matière de travaux ..... 119

5. Responsabilité du syndic ..... 120

B. *Le dossier d'intervention ultérieure* ..... 122

1. Définition ..... 122

2. Champ d'application ..... 123

3. DIU et copropriété .....	123
4. Mission du syndic .....	126
5. Transmission du DIU .....	127
C. <i>L'obtention d'une pluralité de devis</i> .....	127
D. <i>La conclusion de convention avec des proches</i> .....	129
<b>SECTION 3</b>	
Le copropriétaire .....	130
A. <i>Travaux à une partie privative</i> .....	130
1. Liberté individuelle et clauses statutaires restrictives .....	130
2. Travaux utiles (art. 577-9, § 4, al. 2) .....	132
B. <i>Travaux aux parties communes</i> .....	134
1. Droits d'un copropriétaire sur la chose commune .....	134
2. Travaux urgents et nécessaires (art. 577-9, § 4, al. 1) .....	134
3. Rapports entre action en autorisation, action en annulation et action en abus de minorité .....	139
Conclusion .....	143

## 5

### Les charges communes, entre prise de bec et prise de tête dans la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis .....

Arianne SALVÉ

*Avocate, assistante à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.Lg.*

Introduction .....	146
--------------------	-----

#### CHAPITRE 1

Comment répartir les charges entre les copropriétaires ? ....	147
---	-----

#### SECTION 1

Les charges communes générales (liées aux parties communes générales) .....	147
--	-----

## SECTION 2

Comment répartir les charges communes relatives aux parties communes particulières ? ..... 150

## SECTION 3

Comment répartir les charges de copropriété afférentes à un lot en cas de démembrement du droit de propriété portant sur ce lot ? Exemple pratique : l'usufruit ..... 156

## CHAPITRE 2

Comment contester la répartition des charges de copropriété ? L'action en rectification de la répartition des charges communes – art. 577-9, § 6, 2° C. civ. .... 165

### SECTION 1

Principes ..... 165

### SECTION 2

Jurisprudence récente ..... 167

## CHAPITRE 3

Comment récupérer les charges de copropriété impayées ? L'action en récupération d'arrières de charges de copropriété ..... 174

### SECTION 1

Le syndic a-t-il besoin d'un mandat de l'assemblée générale pour agir en récupération contre un copropriétaire ? ..... 174

### SECTION 2

Quel est le juge compétent en la matière ? ..... 185

### SECTION 3

L'action en récupération des charges au fond – arguments-types ..... 187

A. *Arguments-types invoqués par le copropriétaire débiteur* ..... 187

B. *Arguments-types invoqués par l'association des copropriétaires* ..... 188

C. <i>Un argument-type en particulier – la prescription et l’article 2277 du Code civil</i> .....	191
D. <i>Les frais administratifs inhérents à la convocation de l’assemblée générale</i> .....	195
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>Charges et mutation du lot</b> .....	196
<b>SECTION 1</b>	
Les frais générés par les demandes d’information adressées au syndic en vertu de l’article 577-11 du Code civil .....	196
<b>SECTION 2</b>	
Répartition des charges en cas de mutation du lot ? .....	198
<b>SECTION 3</b>	
Récupération des charges, voies d’exécution et mutation du lot .....	201
 <b>6</b> 	
<b>La responsabilité civile du syndic pour fautes de gestion</b> .....	
Isabelle DURANT <i>Professeur à l’U.C.L.</i> Florence LOOSEN <i>Assistante à l’U.C.L., avocate</i>	
Introduction .....	208
<b>SECTION 1</b>	
Le statut juridique du syndic : organe ou mandataire de l’association ? .....	214
<b>SECTION 2</b>	
La responsabilité du syndic à l’égard de l’association des copropriétaires .....	222
A. <i>Le principe : la responsabilité contractuelle du syndic-mandataire</i> .....	222

B. <i>L'exception : la possibilité de rechercher la responsabilité         extracontractuelle du syndic dans les conditions du concours</i> .....	224
C. <i>La décharge</i> .....	225
<b>SECTION 3</b>	
La responsabilité du syndic à l'égard des tiers : le nécessaire « détour » par la théorie de l'organe .....	229
A. <i>Introduction</i> .....	229
B. <i>La théorie de l'organe</i> .....	231
1. Rappel des principes .....	231
2. L'organe et la responsabilité contractuelle : absorption .....	233
3. L'organe et la responsabilité extracontractuelle : absorption ou coexistence ? .....	234
a) La responsabilité directe de la personne morale pour les fautes aquilienne commises par ses organes dans l'exercice de leurs fonctions .....	234
b) Absorption ou coexistence ? .....	236
<b>SECTION 4</b>	
La mise en cause de la responsabilité aquilienne du syndic .....	244
A. <i>La mise en cause de la responsabilité d'un organe et l'alternative         entre concours et coexistence de responsabilités</i> .....	244
1. Le préjudicié est un contractant de l'association des copropriétaires .....	244
2. Le préjudicié n'est pas un contractant de l'association des copropriétaires .....	247
B. <i>La situation particulière du copropriétaire</i> .....	248
<b>SECTION 5</b>	
Appréciation critique de l'arrêt de la Cour de cassation du 21 octobre 2010 .....	255
<b>Annexe</b> .....	257