

# Table des matières

Sommaire .....	5
----------------	---

## **PARTIE 1**

<b>Copropriété et couple .....</b>	<b>7</b>
------------------------------------	----------

### **1**

<b>Copropriété ordinaire et possession mobilière .....</b>	<b>9</b>
--	----------

Sophie BOUFFLETTE

*assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège*

<b>Introduction .....</b>	<b>10</b>
---------------------------	-----------

#### **SECTION 1**

Rappel des notions .....	10
--------------------------	----

A. La copropriété ordinaire .....	10
-----------------------------------	----

B. La possession .....	15
------------------------	----

#### **SECTION 2**

Preuve de la (co)propriété .....	16
----------------------------------	----

A. Généralités .....	16
----------------------	----

B. L'article 2279 du Code civil, règle de preuve .....	17
--	----

a) L'article 2279 en général .....	17
------------------------------------	----

b) Conditions d'application de la présomption .....	18
---	----

c) Renversement de la présomption .....	18
---	----

#### **SECTION 3**

Applications pratiques .....	21
------------------------------	----

A. Introduction .....	21
-----------------------	----

B. Séparation .....	21
---------------------	----

a) Règles applicables .....	21
-----------------------------	----

b) Preuve d'un droit de propriété exclusif – Art. 2279 C. civ. ....	22
c) Preuve d'un droit de propriété exclusif – Titre <i>versus</i> financement .....	22
d) Preuve d'un droit de copropriété – Présomption d'indivision ? .....	24
C. Décès .....	26
D. Saisies et action en distraction .....	28
<b>Conclusion</b> .....	30

## 2

### Actualité du droit de la tontine et de la clause d'accroissement (contrat aléatoire ; pacte sur succession future, copropriété volontaire et conséquences (article 815 du Code civil), abus de droit...) .. 31

Jean-François ROMAIN

*chargé de cours à l'U.L.B., avocat aux barreaux de Bruxelles et de Mons*

#### SECTION 1

    Considérations préliminaires ; objet et plan de l'étude .....

#### SECTION 2

    Rappel des notions de base et exemples de clauses de tontine  
    et d'accroissement .....

#### SECTION 3

    Examen de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2009 .....

a) Rejet de la qualification d'indivision dans le cadre de la clause d'accroissement .....	40
b) Constat de non-application de l'article 815 du Code civil à la clause d'accroissement .....	42
c) Développement final justifiant aussi l'absence de possibilité de sortie forcée d'indivision .....	42
d) Conclusion .....	43

#### SECTION 4

    Nature, qualification, effets et régime des clauses de tontine  
    et d'accroissement : synthèse des principes de droit applicables,  
    à la lumière notamment de la jurisprudence des juridictions de fond  
    de ces dernières années .....

1. <i>La clause de tontine et d'accroissement est une convention à titre onéreux et aléatoire :</i> <i>approfondissement de la notion d'aléa et de ses conséquences</i> .....	47
a) Qualification générale : convention aléatoire .....	47
b) Conséquences .....	54
2. <i>La clause de tontine ou d'accroissement n'est pas en principe un pacte             sur succession future</i> .....	56
a) Qualification : l'absence de pacte sur succession future .....	56

b) Conséquences .....	59
3. <i>La clause de tontine engendre une copropriété volontaire pendente conditione</i> .....	65
a) Qualification : la copropriété volontaire .....	65
b) Conséquences : la question de l'application ou de la non-application de l'article 815, alinéa 1 <sup>er</sup> , du Code civil .....	66
4. <i>La clause de tontine engendre pendente conditione des droits susceptibles d'abus, essentiellement en cas de mésentente entre tontiniers</i> .....	70
5. <i>Situation des créanciers des tontiniers</i> .....	75
a) Qualification : indivision .....	75
b) Conséquence : l'application de l'article 1561 du Code judiciaire .....	76
6. <i>La clause de tontine ou d'accroissement engendre une nouvelle mutation de propriété au prédécès de l'un des tontiniers mais les biens concernés échappent en principe à la succession du prémourant</i> .....	80
a) Qualification : mutation mais absence de succession .....	80
b) Conséquences .....	81
<b>SECTION 5</b>	
Conclusion : brefs conseils pratiques dans la rédaction des clauses de tontine et d'accroissement et propositions de réforme .....	82

## PARTIE 2

### Copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles (bâties) :

actualités et réformes .....

Introduction .....	85
--------------------	----

#### 1

Une loi nouvelle à appliquer ; une nouveauté essentielle  
à présenter, les associations secondaires .....

Pascale LECOCQ

*professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.*

*et*

Arianne SALVÉ

*assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège*

#### SECTION 1

Une loi nouvelle à appliquer .....	90
------------------------------------	----

#### SECTION 2

Une nouveauté : les associations secondaires .....	101
--	-----

## 2

### La réforme organique des associations de copropriétaires.

#### Premier commentaire des articles 7 à 12

du projet de loi du 16 juillet 2009 ..... 109

Isabelle DURANT  
*professeur à l'U.C.L.*

#### SECTION 1

L'assemblée générale .....	111
A. La composition de l'assemblée générale .....	111
B. Les réunions de l'assemblée générale .....	112
C. Les pouvoirs nouvellement confiés à l'assemblée générale .....	127

#### SECTION 2

Le syndic .....	129
A. Le mandat du syndic .....	129
B. Les missions légales du syndic .....	135

#### SECTION 3

Le conseil de copropriété .....	153
A. Le texte en projet .....	153
B. Du conseil de gérance au conseil de copropriété .....	153
C. De la nécessité de créer un conseil de copropriété .....	154

## 3

### Un objectif principal, la transparence ; une application particulière, la transmission d'un lot ..... 157

Pascale LECOCQ  
*professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.*  
*et*  
Arianne SALVÉ  
*assistante à l'U.Lg., avocate au barreau de Liège*

#### SECTION 1

La transparence dans le fonctionnement et les documents de la copropriété .....	159
--	-----

#### SECTION 2

La transparence dans la transmission d'un lot .....	174
Introduction .....	174
A. L'information du syndic .....	182

B. La débitation des charges en cas de transmission d'un lot .....	184
C. L'information de l'acquéreur .....	189
D. Appréciation critique .....	191

## 4

### Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ?..... 197

Corinne MOSTIN

*avocate au barreau de Bruxelles*

<b>Introduction</b> .....	198
---------------------------	-----

#### SECTION 1

Les modifications procédurales .....	199
A. Interdiction des clauses d'arbitrage .....	199
B. La qualification de l'association des copropriétaires comme personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1 <sup>er</sup> , et 1386 du Code civil ...	201
C. Le droit pour l'association des copropriétaires d'agir en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci (art. 577-9, § 1 <sup>er</sup> ) .....	205
D. Le pouvoir reconnu au syndic d'introduire tout recours à titre conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale et d'en informer les copropriétaires (art. 577-9, § 1 <sup>er</sup> ) .....	210
E. Délai de l'action en annulation des décisions de l'assemblée générale ...	213
F. Honoraires et dépenses de procédure (art. 577-9, § 8) .....	215

#### SECTION 2

Les modifications pouvant avoir une incidence sur les recours .....	219
A. La possibilité de créer des sous-indivisions ainsi que des associations secondaires (art. 577- 4/1) .....	219
B. La nécessité de joindre aux statuts un rapport motivé d'un expert destiné à fixer les quotes-parts de copropriété (art. 577-4, § 1 <sup>er</sup> , al. 2).....	221
C. L'élection de domicile de l'association des copropriétaires au domicile du syndic ou au siège social du syndic (art. 577-5, § 1 <sup>er</sup> , al. 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> /1) ...	221
D. Les règles relatives à l'organisation et la tenue des assemblées générales (art. 577-6), à l'adoption des décisions (art. 577-7) et à la rédaction et la communication des procès-verbaux (art. 557-8) .....	222

<b>Conclusions</b> .....	224
--------------------------	-----

## **5**

### **Annexes ..... 225**

- Proposition de loi du 7 juillet 2008 visant à moderniser et assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés... 226
- Projet de loi du 16 juillet 2009 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion..... 238