

Table des matières

La sortie d'indivision au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation	7
Vincent DEFRAITEUR	
Section 1. Copropriété et indivision – notion	7
Section 2. Copropriétés ordinaire, volontaire et forcée : régime juridique	8
Section 3. Thèse extensive de l'application de l'article 815 du Code civil	9
Section 4. Thèse restrictive de l'application de l'article 815 du Code civil	9
Section 5. Arrêt de la Cour de cassation du 20 septembre 2013 : l'affaire des ophtalmologues	11
Section 6. Arrêt de la Cour de cassation du 6 mars 2014 : l'affaire des tontiniers	12
Section 7. Discussion	15
Sous-section 1. La caducité de la cause	15
Sous-section 2. Une consécration de l'abus de droit?	17
Sous-section 3. Mutation du type de copropriété	18
Section 8. Des solutions pour les cas passés et présents	20
Sous-section 1. L'interdiction des engagements perpétuels	20
Sous-section 2. L'abus de droit	23
Sous-section 3. Les articles 1175 et 1176 du Code civil : une solution?	26
Sous-section 4. Le patrimoine d'affectation ou l'intention des parties	28
Sous-section 5. Un recours à la Cour constitutionnelle?	29
Section 9. La situation des créanciers	30
Section 10. <i>Quid</i> de la sous-indivision?	31

Section 11. Des solutions pour l'avenir	32
Section 12. La France	34

Contenu et opposabilité des statuts : rappel des principes et questions choisies

Première partie

Loi impérative – Adaptation des statuts – Restrictions au droit de propriété	37
--	----

Martine WAHL

Section 1. Les statuts – Rappel des principes	37
Sous-section 1. Avant-propos	37
Sous-section 2. L'acte de base	38
Sous-section 3. Le règlement de copropriété	39
Sous-section 4. Le règlement d'ordre intérieur	42
Sous-section 5. Les clauses réputées non écrites	42
§ 1. Liberté de choix d'un mandataire	42
§ 2. Clauses d'arbitrage	43
Section 2. L'opposabilité des actes de copropriété	43
Sous-section 1. Les statuts	43
Sous-section 2. Le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale	44
§ 1. Opposabilité	44
§ 2. Publicité	45
§ 3. Principe de réciprocité	46
Sous-section 3. Appréciation critique et jurisprudence	47
§ 1. Appréciation critique	47
§ 2. Examen de la jurisprudence	48
Section 3. La sanction de la méconnaissance du caractère impératif de la loi	51
Section 4. L'adaptation des statuts des immeubles en copropriété	52
Sous-section 1. Principe	52
Sous-section 2. Mise en œuvre	52
Sous-section 3. Quand un acte authentique est-il requis?	53
§ 1. Mise en concordance	53

§ 2. Après le 31 août 2014	55
§ 3. Sanction	56
§ 4. Quelle majorité requise pour la seule adaptation des statuts?	57
§ 5. Forme des procurations	57
Section 5. Légalité des règles imposant des restrictions au droit de propriété	58
Sous-section 1. Interdiction de vendre à d'autres que des copropriétaires de l'immeuble	58
Sous-section 2. Suite. Procédure – Parties à la cause	60
Sous-section 3. Suite. Faculté de remettre en cause des statuts acceptés	61
Seconde partie	
Absence de transcription des statuts – Lots sans quotités – Clauses utiles des statuts	62
Éric RIQUIER	
Section 1. La sanction de l'absence de transcription des statuts	62
Sous-section 1. Avant-propos	62
Sous-section 2. Les conséquences de l'absence de transcription des statuts	63
§ 1. La question de la personnalité juridique de l'association – <i>To be or not to be</i>	63
§ 2. La portée de la sanction de l'article 577-5, § 2	67
Sous-section 3. Les conséquences de l'absence de transcription des modifications apportées aux statuts	69
§ 1. Le contexte	69
§ 2. La nécessité de la transcription	72
§ 3. La mise en conformité des statuts	72
Section 2. La question des lots sans quotité	73
Sous-section 1. La notion de valeur	73
§ 1. Un peu d'histoire	73
§ 2. Un peu de terminologie	77
§ 3. L'utilité des quotités	78
Sous-section 2. Les lots sans quotité	80
§ 1. La situation	80
§ 2. La compatibilité des lots dépourvus de quotités avec la loi du 30 juin 1994	81
§ 3. La compatibilité des lots dépourvus de quotités avec l'article 577 <i>bis</i> du Code civil	83
§ 4. Et la théorie des volumes dans tout ça?	85

§ 5. Le sort des lots sans quotité – Conséquences et solutions	86
Section 3. Les clauses utiles des statuts	89
Sous-section 1. Bref rappel	89
Sous-section 2. La clause d'accroissement	90
Sous-section 3. La clause de solidarité – La problématique des lots démembrés et autres situations du même genre	93
Sous-section 4. La mission du commissaire aux comptes	97
Quelques questions autour de la vente du lot privatif	99
Matthieu VAN MOLLE	
Introduction	99
Section 1. Les informations lors de la mutation du lot privatif	100
Sous-section 1. Les étapes de l'information	100
Sous-section 2. Le régime d'information légale	100
§ 1. Champ d'application du régime d'information	100
§ 2. Contenu de l'information	102
§ 3. Accès à l'information	104
Sous-section 3. Questions particulières	106
§ 1. Absence de syndic et copropriétés dérogatoires	106
§ 2. Sanction de l'absence d'information	107
§ 3. Répartition des charges entre cédant et cessionnaire	109
A. Obligation à la dette	109
B. Contribution à la dette	111
Section 2. Opposition <i>quasi-amiable</i> par le syndic	112
Sous-section 1. Mécanisme de l'opposition	113
§ 1. Obligations du notaire	113
§ 2. Calcul des délais	114
§ 3. Action du syndic	114
Sous-section 2. Champ d'application	116
§ 1. Cessions visées	116
§ 2. Notion d'arriérés	116
§ 3. Sommes concernées	118
Annexe – Modèles	120

Associations partielles – Actualités	125
Arianne SALVÉ et Pascale LECOCQ	
Introduction	125
1. Un bref rappel	125
2. La réforme de 2010 – Quoi? De « vraies » parties communes particulières	129
Section 1. Les associations partielles dotées de la personnalité juridique	131
Sous-section 1. Fondement légal	131
Sous-section 2. Qui? Qui sont les copropriétaires représentés collectivement par l'association partielle?	132
Sous-section 3. Où? Dans quelles copropriétés des associations partielles dotées de la personnalité juridique sont-elles envisageables? Les conditions matérielles	133
Sous-section 4. Combien? Peut-on ne créer qu'une association partielle ou en faut-il plusieurs?	138
Sous-section 5. Jusqu'où? Les associations partielles « tertiaires »	139
Sous-section 6. Quand? La (re)naissance automatique?	141
Sous-section 7. Comment? Les conditions formelles	144
Sous-section 8. Comment? Faut-il pour cela modifier des quotités?	148
Sous-section 9. Comment? Envisager un réseau de servitudes?	150
Sous-section 10. Comment? Faut-il dissoudre une autre personne morale pour créer une association partielle dotée de la personnalité juridique?	151
Sous-section 11. Pour quoi? Rôle et compétences des associations partielles dotées de la personnalité juridique	153
Sous-section 12. Pour quoi? Le contentieux des compétences	155
Sous-section 13. Fonctionnement	156
Sous-section 14. En conclusion : une hiérarchie?	159
Section 2. Les associations partielles non dotées de la personnalité juridique	160
Sous-section 1. Introduction	160
Sous-section 2. Qui? Certains copropriétaires seulement	160
Sous-section 3. Où? Dans quelles copropriétés pareilles associations sont-elles possibles?	161

Sous-section 4. Quand?	161
Sous-section 5. Comment?	162
Sous-section 6. Pour quoi?	162
Sous-section 7. Fonctionnement	164
Conclusion	165
Les systèmes dérogatoires aux articles 577-3 et suivants du Code civil	167
Sophie BOUFFLETTE	
Introduction	167
Section 1. Champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil	167
Section 2. Dérogation permise – Article 577-3 du Code civil	176
Sous-section 1. Étendue de la dérogation	176
Sous-section 2. Conditions pour déroger	178
Section 3. Régime juridique de la copropriété forcée générale	182
Sous-section 1. Cadre général légal et conventionnel	182
Sous-section 2. Droits des copropriétaires	184
Sous-section 3. Charges des copropriétaires	186
Section 4. Alternatives à la copropriété	188
Sous-section 1. Servitudes du fait de l'homme	188
Sous-section 2. Droit de superficie	190
Conclusion	193
Exemple d'acte de base dérogatoire	195
Matthieu VAN MOLLE	
Modèles de statuts de copropriété	209
Louis-Philippe MARCELIS	
Annexe Code civil (extrait)	211