

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

Modifié par la loi du 13 août 2011 modifiant l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

Modifié par la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et modifiant l'article 46, § 2, du Code judiciaire.

Page 7 – Article 577-6, §3, al. 3

"La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières."

est remplacé par :

"La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires."

Page 8 – Article 577-6, §4

"§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante."

est remplacé par :

"§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'article 577-6, § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante."

Page 13 – Article 577-8, §4, 6°

"6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes."

est remplacé par :

"6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;"

Page 14 – Article 577-8, §4, 11°

"11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;"

est remplacé par :

"11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale."

Page 15 – Article 577-8

Insertion §8:

"§ 8. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété."

Page 21-22 – Article 577-11/1, al. 2, al. 3

"Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession."

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant."

est remplacé par :

"Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste

envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt - exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant."

Page 24 – Dispositions spéciales

"§ 2. Le syndic visé à l'article 577-4, § 1er, alinéa 3, 4° du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577- 14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique."

est remplacé par :

"§ 2. Le syndic visé à l'article 577-4, § 1er, alinéa 3, 4° du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les trente-six mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577- 14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires."

1) Loi du 13 août 2011 modifiant l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion. Publié dans le Moniteur Belge du 29 août (éd. 2), numéro 2011 – 2282, pages 55242 à 55243.

2) Loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et modifiant l'article 46, § 2, du Code judiciaire. Publié dans le Moniteur Belge du 8 juin 2012 (éd. 1), numéro 2012 – 1656, pages 32150 – 32151.

Coordination officieuse

1) Travaux parlementaires:

Documents de la Chambre des représentants

53-1537 – 2010/2011:

- Nr. 1: Proposition de loi de Mme Van Cauter, M De Croo et consorts.
- Nr. 2: Amendements.
- Nr. 3: Amendements.
- Nr. 4: Rapport.
- Nr. 5: Texte adopté par la commission.
- Nr. 6: Addendum.
- Nr. 7: Texte adopté en séance plénière et transmis au Sénat.

Compte rendu intégral: 30 juin 2011.

Documents du Sénat:

4-1142 – 2010/2011:

- Nr. 1: Projet non évoqué par le Sénat.

2) Travaux parlementaires:

Documents de la Chambre des représentants

53-1538 – 2010/2011:

- Nr. 1: Proposition de loi de Mme Van Cauter et de Mme Smeyers.
- Nr. 2: Amendements.
- Nr. 3: Rapport.
- Nr. 4: Texte adopté par la commission.
- Nr. 5: Texte adopté en séance plénière et transmis au Sénat.

Compte rendu intégral: 7 juillet 2011.

Documents du Sénat:

5-1155 – 2011/2012:

- Nr. 1: Projet évoqué par le Sénat.
- Nr. 2: Amendements.
- Nr. 3: Rapport.
- Nr. 4: Texte adopté par la commission.
- Nr. 5: Texte amendé par le Sénat et renvoyé à la Chambre des représentants.

Annales: 24 novembre 2011.

Documents de la Chambre des représentants

53-1538 – 2011/2012:

- Nr. 6: Projet amendé par le Sénat.
- Nr. 7: Amendements.
- Nr. 8: Amendements.
- Nr. 9: Amendements.
- Nr. 10: Rapport.
- Nr. 11: Texte adopté par la commission.
- Nr. 12: Texte adopté en séance plénière et transmis au

Sénat.

Compte rendu intégral. — 1er mars 2012.

Documents du Sénat:

5-1155 – 2011/2012:

- Nr. 6: Projet amendé par la Chambre des représentants et renvoyé au Sénat.
- Nr. 7: Amendements.
- Nr. 8: Rapport.
- Nr. 9: Texte adopté par la commission.
- Nr. 10: Texte amendé par le Sénat et renvoyé à la Chambre des représentants.

Annales du Sénat. — 22 mars 2012.

Documents de la Chambre des représentants

53-1538 – 2011/2012:

- Nr. 13: Projet amendé par le Sénat.
- Nr. 14: Amendements.
- Nr. 15: Rapport.
- Nr. 16: Texte corrigé par la commission.
- Nr. 17: Texte adopté en séance plénière et soumis à la sanction royale.

Compte rendu intégral. — 26 avril 2012.