

Sommaire

Vie du droit

Coronavirus et copropriété - Acte 2,
par V. Defraiteur 85

Le droit de plainte des détenus est enfin
entré en vigueur - Après l'exécutif
et le législatif, le pouvoir judiciaire franchit
les murs et les barreaux, par L. Teper .. 88

Jurisprudence

■ Droit public - Pouvoirs locaux -
Région wallonne - Règlements et
ordonnances provinciaux - Force
obligatoire liée à la mise en ligne outre
la publication au Bulletin provincial -
Article L2213-3 CWADEL - Violation
des articles 10 et 11 de la Constitution
Cour const., 12 novembre 2020 96

■ Appel - Recevabilité - Appel différé
(art. 1050, al. 2, C. jud.) - Jugement avant
dire droit (art. 19, al. 3, C. jud.) - Notion -
Mesure d'instruction dont l'opportunité a
été contestée (non) - Jugement définitif
(art. 19, al. 1^{er}, C. jud.)
Cass., 1^{re} ch., 3 décembre 2020,
observations de B. Allemeersch,
K. Broeckx, G. Closset-Marchal, G. de
Leval, M.-A. Delvaux, F. Georges, A. Hoc,
S. Menétrey, D. Mougnot, P. Taelman,
P. Thiriar, J. van Compernelle,
W. Vandebussche, J. van Doninck,
J.-F. van Drooghenbroeck, P. van
Orshoven, S. Voet 97

■ I. Dénier de justice - Renvoi au rôle -
Règle du précédent (non) - II. Presse -
Archives journalistiques - Accès - Droit
à l'oubli
Civ. Bruxelles, 9^e ch.,
18 septembre 2020 102

Chronique

Bibliographie.



GUIDE PRATIQUE DES PLATEFORMES
20 legal designs commentés

Axel Beelen, Cynthia Charlier, Geoffrey Vigneron
Préface de Philippe Dambly

L'ouvrage propose une lecture claire des
mécanismes juridiques à appliquer pour une activité
en ligne de vente de produits ou de fourniture de
services.

> Création Information Communication pratique
246 p. • 75,00 € • Édition 2021

www.larcier.com
orders@larcier.com
Lefebvre Sarrut Belgium SA
Boulevard Baudouin 1^{er}, 25 • B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél. 0800/39 067 - Fax 0800/39 068



Bureau de dépôt : Louvain 1
Hebdomadaire, sauf juillet et août
ISSN 0021-812X
P301031

Journal des tribunaux

<https://jt.larcier.be>
30 janvier 2021 - 140^e année
5 - N° 6843
Georges-Albert Dal, rédacteur en chef

Vie du droit

Coronavirus et copropriété - Acte 2

1 Le texte

Texte. — La loi du 20 décembre 2020 « portant des dispositions diverses temporaires et structurales en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus Covid-19 » a été publiée au *Moniteur belge* du 24 décembre 2020¹. Ses articles 54 à 58 sont consacrés à la copropriété des immeubles bâtis.

Ce n'est que la troisième fois en 2020 que la législation relative à la copropriété se voit modifiée : — il en fut, tout d'abord, de l'arrêté royal n° 4 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19 du 9 avril 2020². Cet arrêté de pouvoirs spéciaux avait décidé, au plus fort de la première crise, d'un report des assemblées générales ;

— il en fut, ensuite, de la loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes diverses en matière de justice³. Cette loi, entre autres matières, visait la copropriété en ce qu'elle instaurait une réparation à la suite de l'arrêt du 20 février 2020⁴ de la Cour constitutionnelle⁵.

— il en est à présent de cette nouvelle loi, en principe pour une période temporaire. Cette dernière législation organise à nouveau une faculté de report des assemblées générales et, c'est inédit, l'assouplissement des règles de tenue des assemblées générale à distance.

2 La période concernée

Période. — Cette loi étant (annoncée comme) temporaire, commençons par cet aspect *ratione temporis*.

L'article 80 de la loi prévoit que le chapitre 19 — consacré à la copropriété — « produit ses effets à partir du 1^{er} octobre 2020 »⁶. Cette disposition opère donc avec un effet rétroactif.

Quant à l'article 56, il prescrit que les dispositions en matière de copropriété s'appliquent jusqu'au 9 mars 2021.

3 Le report des assemblées générales

Report. — L'article 54 de la loi prescrit que « toutes les assemblées générales de copropriétaires, telles que visées à l'article 577-6, de l'ancien Code civil, dont la période annuelle de quinze jours prévue par le règlement d'ordre intérieur tombe dans la période visée à l'article 56, ou qui ont été reportées en application de l'article 2 de l'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 (...) et n'ont pas encore eu lieu à la date du 1^{er} octobre 2020, peuvent être reportées par le syndic à la prochaine période de quinze jours prévue par le règlement d'ordre intérieur au cours de laquelle doit se tenir l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ».

Quelles assemblées générales sont visées par ce texte ?

— l'assemblée générale ordinaire : celle qui doit se tenir durant la période de quinze jours fixée par le règlement d'ordre intérieur. On rappellera ici que c'est la loi du 18 juin 2018 qui a prévu

(1) *M.B.*, 24 décembre 2020, p. 93772.

(2) *M.B.*, 9 avril 2020, p. 25768 modifié rapidement par un arrêté royal du 28 avril 2020 publié à sa date au *M.B.*, 2^e éd., p. 29446., commenté dans ses colonnes par V. DEFRAITEUR, « Coronavirus et copropriété », *J.T.*, 2020, p. 358.

(3) *M.B.*, 7 août 2020, p. 58048

(4) C. const., 20 février 2020, arrêt 30/2020, *J.T.*, 2020, p. 475, note V. DEFRAITEUR, *J.L.M.B.*, 2020, liv. 20, p. 946 et <http://jlmbi.larcier.be/> (22 mai 2020) ; *NjW* 2020, liv. 426, p. 587, note G. DEGEEST ; *R.W.*, 2019-2020 (sommaire), liv. 39, p. 1560 et <http://www.rw.be/> (23 mai 2020) ; *R.C.D.I.* 2020, liv. 2, p. 38 ; *T. Not.* 2020 (sommaire), liv. 6, p. 548, note M. DEGROOTE et B. MAESCHAECK.

(5) V. DEFRAITEUR et C. MOSTIN, « La procédure d'abandon et de compensation en cas de décision de démolition-reconstruction : suite et (sans doute) pas fin », *R.C.D.I.*, 2020, liv. 4, pp. 13-18.

(6) Notons que tous les chapitres n'entrent pas en vigueur au même moment.

que cette période de quinze jours figure désormais dans le règlement d'ordre intérieur. Bon nombre d'associations de copropriétaires n'ont pas encore réalisé le travail de mise en conformité de leurs statuts. On entend toutefois qu'il s'agit bien de l'assemblée générale annuelle ordinaire,

— l'assemblée générale qui devait se tenir durant la période visée par l'arrêté royal n° 4 (soit du 10 mars 2020 au 30 juin 2020) et qui a été reportée du fait de cet arrêté royal. Pour rappel, ce dernier impliquait le report de toutes les assemblées générales qui ne pouvaient se tenir en raison des règles sanitaires et exigeait qu'elles se tiennent avant le 1^{er} décembre 2020. Or le texte de la dernière loi vise les assemblées générales reportées et qui « n'ont pas encore eu lieu à la date du 1^{er} octobre 2020 ». Une question surgit d'emblée : quel sort réserver à l'assemblée générale du printemps 2020 qui fut reportée et qui s'est tenue entre le 1^{er} octobre 2020 et 30 novembre 2020. Est-elle valable ? À défaut d'être contestée, elle le sera, mais en cas de procédure en annulation par un copropriétaire absent, la question de sa validité pourra être sérieusement posée, même si l'exposé des motifs de la dernière loi indique, un peu innocemment, que « les assemblées générales qui ont encore été organisées régulièrement depuis le 1^{er} octobre 2020 restent valables. La présente disposition ne vise donc nullement à mettre à néant les décisions de ces assemblées générales »⁷.

Le texte actuel vise-t-il les assemblées extraordinaires que le syndic peut convoquer « chaque fois qu'une décision doit être prise dans l'urgence dans l'intérêt de la copropriété »⁸ ? Le texte vise-t-il les assemblées générales convoquées par un copropriétaire lui-même⁹, voire par le juge¹⁰ ?

Si le déterminant « toutes » incline à penser dans un premier temps qu'il s'agit de n'importe quelle assemblée générale, indépendamment de son fondement légal, la précision avec laquelle le législateur identifie ensuite les deux hypothèses invite à penser que les autres assemblées générales sont exclues.

L'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 visait, quant à lui, « les assemblées générales visées aux articles 577-3 et suivants du Code civil », soit l'ensemble de la législation sur la copropriété des immeubles bâtis. C'était donc assez clair.

Cela étant dit, dès lors que l'objectif de la loi est assurément d'éviter les rassemblements, il aurait été plus sage de viser, sans aucune forme de distinction, l'ensemble des assemblées générales amenées à se tenir durant cette période.

Une faculté. — Le nouveau texte prévoit que ces assemblées générales *peuvent* être reportées. Il s'agit donc d'une faculté de report, et non pas d'une obligation formelle. L'arrêté royal du 9 avril 2020 n'instaurait pas non plus une interdiction de tenir une assemblée générale, mais visait les assemblées générales « qui ne pouvaient avoir lieu en raison de la pandémie ».

À qui reviendra aujourd'hui la décision de tenir ou de reporter cette assemblée générale ? À lire le texte, c'est à celui qui doit la convoquer, soit au syndic. S'il décide de tenir l'assemblée, le copropriétaire qui n'aura pas souhaité y participer — pour les raisons sanitaires — devra en contester la légalité devant le juge de paix. À défaut, les décisions seront définitivement adoptées. Le juge cantonal saisi d'un tel recours sera donc amené à apprécier si la décision du syndic de ne pas reporter l'assemblée générale, alors que la loi l'y autorisait, est justifiée. Une telle décision est donc de nature à engager la responsabilité du syndic, s'il devait être désavoué par le juge de paix. En conséquence, la sagesse commande de reporter au maximum.

Reportée à un an. — La loi prévoit que l'assemblée générale ordinaire qui n'a pas pu statuer lors de « sa quinzaine statutaire » peut être reportée à la période statutaire de l'année suivante. Ce délai nous paraît particulièrement long. L'arrêté royal du 9 avril 2020 prévoyait la tenue

de l'assemblée générale reportée dans les cinq mois de la fin de la période, soit jusqu'au 30 novembre 2020. Une nouvelle échéance de ce type aurait été souhaitable.

À lire le texte de façon stricte, on pourrait aussi penser que l'assemblée générale reportée ne pourrait pas se tenir *avant* cette quinzaine statutaire. En d'autres termes, le report serait facultatif mais s'il a lieu, le délai d'un an s'imposerait. À nouveau, nul besoin, selon nous, de devoir attendre si longtemps. Nous estimons que dès que les règles sanitaires autoriseront la tenue d'une assemblée générale, il conviendra de la convoquer afin de régulariser les décisions qui auraient été prises depuis des mois (budget, contrat du syndic, travaux effectués ou à réaliser) et que les décisions qui s'imposent soient adoptées au plus tôt. Seul le respect double *quorum* validera la tenue de cette assemblée générale, indépendamment du respect de la quinzaine statutaire (qui n'est, en droit commun, pas sanctionnée).

Ce report d'un an constitue toutefois un délai maximal.

Deux exceptions. — La loi autorise (voire exige) la tenue de deux types d'assemblée générale durant cette période trouble. L'alinéa 2 de cet article 54 énonce :

« Le syndic tient cependant une assemblée générale lorsqu'une décision est nécessaire ou sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes, selon les modalités définies à l'article 577-6, § 2. Si cette assemblée générale ne peut raisonnablement être tenue physiquement ou à distance en raison des circonstances, l'article 55 peut être appliqué ».

À nouveau, cette disposition vise deux hypothèses :

— l'assemblée générale sollicitée par des copropriétaires rassemblant 20 % des quotités, conformément au droit commun et indépendamment de la nature des points que ceux-ci souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour.

— un nouveau cas de figure : celui où une décision est « nécessaire ». Cette formulation intrigue. Une lecture *a contrario* nous amène à nous demander si certaines décisions adoptées en assemblée générale ne seraient pas « nécessaires », et seraient dès lors futilles, accessoires, surabondantes¹¹...

L'avant-projet de loi évoquait, à cet égard, une décision « urgente et nécessaire »¹², ce qui se conçoit mieux — encore que le syndic dispose d'une marge de manœuvre en matière de décision urgente — mais à la suite d'un amendement, le critère de l'urgence fut retiré¹³.

À nouveau, qui appréciera de la nécessité de la décision potentielle, si ce n'est le syndic ? Et à nouveau, comme dit ci-avant à propos du choix du report, le copropriétaire qui n'aura pas participé à cette assemblée générale pourrait en contester la décision, arguant que le point soumis au vote n'était, en fin de compte, pas... nécessaire. Et le juge d'apprécier la réalité de cette nécessité. Laquelle, pour rappel, n'est pas formellement requise lorsque l'assemblée générale est convoquée à la suite d'une demande émanant des copropriétaires rassemblant 20 % des quotités. Une manière de détourner la question de la nécessité (et de décharger le syndic de toute responsabilité quant à ce) pourrait consister à provoquer, chez quelques copropriétaires, une demande de convocation...

4 L'assemblée générale « à distance »

Assemblée générale à distance. — Cette nouvelle notion fait son entrée dans la loi. Comme nous l'avons vu *supra*, lorsque l'assemblée générale doit se tenir (dans l'un des deux cas cités ci-avant), respect est

(7) Exposé des motifs, *Doc. parl.*, 55 - 1668/001, p. 33. Le terme *régulièrement* peut être source de difficultés. Notons ici que le Conseil d'État ne nous est pas d'un grand secours puisque les deux chapitres de l'avant-projet de loi n'ont pas suscité d'observations de sa part. Il se contente d'indiquer qu'il s'agit de la prolongation des mesures prises par l'arrêté

royal n° 4 et renvoie à son précédent avis. Or l'assouplissement des règles en matière d'assemblée générale à distance sont inédites (*Doc. parl.*, 1668/001, p. 1193).

(8) Sur la base de l'article 577-6, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(9) Sur la base de l'article 577-6, § 2, alinéa 3, du Code civil.

(10) Sur la base de l'article 577-9,

§ 3, du Code civil.

(11) Un peu comme certaines activités ont appris ces derniers mois qu'à la réflexion, elles n'étaient pas... « essentielles » !

(12) *Doc. parl.*, 1668/001, p. 62.

(13) Au prétexte que « liberté doit être laissée au syndic de convoquer une assemblée générale des copropriétaires à partir du moment où une

décision est nécessaire. En effet, attendre l'urgence pourrait, dans certains cas, s'avérer problématique. Par exemple, si une toiture est en mauvais état, que des démarches ont été effectuées pour obtenir des devis... il est nécessaire d'avancer alors qu'il n'y a peut-être pas encore urgence à ce moment-là ». (*Doc. parl.*, 1668/002, p. 29).

évidemment dû aux règles sanitaires. L'article 54, alinéa 2, prévoit que si ces règles sanitaires empêchent raisonnablement la tenue d'une assemblée générale physiquement ou « à distance », il *peut* être recouru à l'article 55 de la loi.

L'article 55 vient donc suppléer l'impossibilité de tenir une assemblée générale physiquement ou à distance.

Nous concevons aisément qu'une assemblée générale ne puisse se tenir physiquement. Par contre, nous ne percevons pas en quoi la situation sanitaire empêcherait la tenue d'une assemblée générale « à distance », encore que nous nous interrogeons sur le sens de cette expression. Que faut-il entendre par là ? À notre estime, lorsque la loi évoque « l'assemblée générale à distance », elle vise la tenue d'une assemblée générale par écrit, sur la base de l'article 577-6, § 11, du Code civil. Pour rappel, cette disposition prévoit que « Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal. ». Cette disposition exige donc, pour qu'une décision soit prise par écrit, une double unanimité : celle des copropriétaires participant à la décision et l'unanimité des voix.

L'exposé des motifs corrobore cette lecture dans la mesure où le gouvernement encourage le recours à ce type d'assemblée générale : « Cet assouplissement exceptionnel n'empêche pas l'association des copropriétaires de faire prendre des décisions par écrit, y compris en dehors de ces circonstances particulières, en application de l'article 577-6, § 11, de l'ancien Code civil, en maintenant l'exigence d'unanimité »¹⁴.

En réalité, ce que le gouvernement veut éviter, c'est le blocage qui découle des exigences d'unanimité. Dans le même exposé des motifs, le gouvernement constate que « Cette exigence d'unanimité est si stricte qu'en pratique, il est pratiquement (*sic*) impossible de prendre des décisions écrites en utilisant cette option, même pas en temps de crise. L'assouplissement temporaire de l'exigence d'unanimité vise à faciliter la procédure écrite pendant la durée de la période visée à l'article 49 »¹⁵.

Dès lors, l'assouplissement des règles vient au secours, non pas de l'impossibilité de tenir une assemblée générale par écrit, mais du blocage que la double unanimité peut aisément engendrer — ce qui n'est pas la même chose.

Il aurait donc été préférable de préciser qu'à défaut de pouvoir tenir une assemblée générale physiquement, le syndic pouvait recourir à la procédure de l'article 55, sans préjudice de l'article 577-6, § 11, de l'ancien Code civil.

Assouplissement. — Ce n'est donc qu'une fois que le syndic aura constaté qu'il est raisonnablement impossible de tenir l'assemblée générale *physiquement* mais aussi *à distance* qu'il pourra être recouru à l'article 55 de la loi et à l'assouplissement des règles que cette disposition implique.

Cet assouplissement constitue assurément une petite révolution. L'arrêt royal du 9 avril 2020 n'avait osé toucher au principe de l'unanimité (la question s'était posée et il y a été répondu négativement). Cette fois-ci, le législateur a osé faire le pas. L'article 55 énonce :

« La décision d'une association des copropriétaires qui est prise pendant la période visée à l'article 56 selon la procédure visée à l'article 577-6, § 11, de l'ancien Code civil, peut être valablement prise lorsque plus de la moitié des membres de l'association des copropriétaires participe au vote et à condition qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Les décisions de l'association des copropriétaires sont prises à la majorité requise par la loi pour chaque point individuel de l'ordre du jour des décisions de l'assemblée générale des votes des copropriétaires ».

En d'autres termes, la règle de la double unanimité est temporairement suspendue au profit du droit commun. Une telle assemblée générale pourra désormais (jusqu'au 9 mars 2021) statuer pour autant que la règle classique du double quorum de l'article 577-6, § 5, alinéa 2, soit respectée. Aussi, les décisions seront adoptées, non plus à l'unanimité,

mais selon la majorité légale que leur nature exige, soit une majorité absolue ou une majorité spéciale, selon l'article 577-7, § 1^{er}, du Code civil.

Notons qu'à défaut de respecter le double *quorum*, le texte ne prévoit pas la soupape de la seconde assemblée générale qui, en droit commun, peut valablement siéger indépendamment du nombre de participants¹⁶.

Vote à distance. — Que ce soit dit clairement : le nouveau texte n'organise pas l'assemblée générale virtuelle. Le texte ne prévoit pas que les copropriétaires échangent et débattent par le biais d'une plateforme de visio-conférence. Cela dit, la pratique depuis plusieurs mois est telle que l'assemblée générale à distance s'accompagne généralement de discussions entre voisins par le biais d'un Zoom (c), d'un Team's (c) ou d'un Skype (c), parallèlement aux votes écrits que le syndic doit recueillir. Mais ce débat virtuel n'est pas requis (ni *a fortiori* organisé).

À cet égard, l'alinéa 2 de l'article 55 énonce :

« Les bulletins de vote reçus par le syndic par voie postale ou électronique dans les trois semaines ou, en cas d'urgence et pour autant que cela soit indiqué dans la convocation, dans les huit jours après la date d'envoi de la convocation sont valables. Outre les informations visées à l'article 577-6, § 10, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil, le syndic indique également dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte ».

Il revient donc aux copropriétaires à faire parvenir au syndic leurs « bulletins de vote » par courrier ordinaire ou électronique dans les trois semaines de la convocation de l'assemblée générale.

Plusieurs remarques :

— le terme *convocation* peut étonner, puisque les copropriétaires ne sont pas convoqués¹⁷, mais davantage *invités* à prendre part aux votes,

— bien que ce ne soit pas exigé par la loi, il peut être judicieux, pour le syndic, d'accompagner cette convocation d'un bulletin de vote que chaque copropriétaire remplira et enverra dans le délai (en précisant, pour chaque point à l'ordre du jour, les cases pour, contre, abstention)¹⁸ ; cela facilitera son travail de comptage,

— en effet, comme de coutume, au terme du vote, le syndic dépouille les bulletins et en calcule le résultats. Il doit pouvoir justifier des votes pour chaque point et on lui conseillera de conserver ces bulletins de vote. Puisque le procès-verbal de l'assemblée générale n'est pas signé en fin de réunion, le syndic devra pouvoir justifier des votes en cas de contestation. Il ne doit tenir compte que des bulletins de vote « arrivés dans les temps »¹⁹, ce qui pourrait aussi être source de difficultés.

— le vote doit être reçu par le syndic dans les trois semaines de sa convocation. Pourquoi trois semaines ? Car il s'agit du délai ordinaire de convocation de quinze jours²⁰ majoré d'une semaine²¹.

— ce délai de trois semaines peut être écourté à huit jours, moyennant urgence. Cette urgence doit être justifiée dans la convocation. On constate que ce terme d'urgence réapparaît quant au délai pour voter, alors qu'il n'a pas été retenu pour justifier la tenue d'une assemblée générale. À nouveau, la réalité de ce critère pourra être appréciée par le juge saisi d'un recours pour déterminer si les décisions d'une telle assemblée générale sont valables (et s'il faut, par hypothèse, écarter les votes reçus après l'écoulement de ce délai réduit).

5 Les mandats en cours

Prolongation des mandats. — L'article 54, alinéas 3, 4 et 5, règlent le sort des différents mandats, missions ou encore délégations qui viennent à échéance d'ici le 9 mars 2021. Il s'agit des mandats de syndic, de membres du conseil de copropriété et de commissaire au compte ; il s'agit aussi des délégations de compétences accordées par l'assemblée générale au conseil de copropriété.

(14) Exposé des motifs, *Doc. parl.*, 55.1668/001, p. 33.

(15) Exposé des motifs, *op. cit.*, p. 34.

(16) Comme l'autorise, en droit com-

mun, l'article 577-6, § 5, alinéa 3.

(17) Convoquer : appeler un groupe de personnes à se réunir (dictionnaire de l'Académie française).

(18) Une formulation en ce sens avait

fait l'objet d'un amendement, à la suite des réflexions d'avocat.be, mais cet amendement a été rejeté (*Doc. parl.*, 1668/002, p. 5).

(19) Exposé des motifs, *op. cit.*,

p. 35.

(20) Article 577-6, § 3, alinéa 4, du Code civil.

(21) Exposé des motifs, *op. cit.*, p. 35.

Il est précisé qu'en cas de report de l'assemblée générale, ces mandats et le contrat de syndic sont prolongés de plein droit jusqu'à « la première assemblée générale qui sera tenue après cette période ». À lire cette précision, il ne pourrait donc s'agir d'une assemblée générale qui se tiendrait, dans les conditions que nous venons d'exposer, avant le 9 mars 2021.

Par contre, concernant les délégations au conseil de copropriétaire, celles-ci opèrent jusqu'à la prochaine assemblée générale, sans qu'il soit précisé que celle-ci se tiendra « après cette période ».

À notre estime cependant, il ne faut pas se formaliser. Les mandats et contrats sont reportés de plein droit jusqu'à la prochaine assemblée générale, que celle-ci se tienne exceptionnellement avant le 9 mars 2021 ou après cette date.

Syndic. — Spécialement concernant le syndic, l'article 55, alinéa 4, expose que durant cette prolongation, le syndic exerce ses compétences conformément aux décisions de la dernière assemblée générale et en conformité avec le dernier budget approuvé.

L'arrêté royal du 9 avril 2020 avait réglé le sort du syndic dans les mêmes termes. Rappelons que la mission de syndic ne se limite pas à exécuter les décisions de la dernière assemblée générale²². Quant au budget, tout comme le rapport au Roi en avril dernier, l'exposé des motifs précise que si le report de l'assemblée générale a pour effet d'entamer un nouvel exercice, le syndic devra exécuter ses missions sur la base du dernier budget voté. Ce dernier sera « provisoirement réputé être égal au budget pour le fonds de roulement de l'exercice précédent »²³. Une telle précision ne figure pas à l'occasion du vote de la dernière loi, il convient à notre estime d'agir de la même manière pour assurer la continuité du service.

Révocation et syndic provisoire. — L'exposé des motifs prescrit que les dispositions impératives de la loi restent d'application. Il en est ainsi, entre autres, de la faculté de révoquer le syndic ou de solliciter en justice la désignation d'un syndic provisoire²⁴. Rappelons que seule l'assemblée générale peut révoquer le syndic²⁵, ce qui rend la chose peu aisée en cette période.

Conclusion. — La situation des copropriétés, à l'instar d'autres, certes, est difficile, quand son organe principal et souverain se trouve paralysé. L'émergence d'une seconde crise sanitaire justifiait qu'il soit à nouveau légiféré en la matière et, nous l'avons dit, l'assouplissement des règles de tenues des assemblées générales à distance constitue le trait saillant de cette intervention législative. Le recours à ce procédé exceptionnel doit le rester et, le gouvernement l'assure à l'envi, demeurer temporaire.

Nous verrons si la pratique de ce mécanisme par les copropriétés connaît un succès et, si tel est le cas, si les principes annoncés résistent à la tentation de sa pérennisation.

Pour notre part, nous avons commenté l'arrêté royal du 9 avril 2020 dans les colonnes de cette revue sous le titre « Coronavirus et copropriété ». La présente contribution porte le même nom, complété d'un « acte 2 ». Toute tragédie comporte trois actes et la crise que nous vivons en est une. Gageons toutefois que les éclaircies de ce début d'année nous épargnent d'un pareil sort.

Vincent DEFRAITEUR

Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis

(22) Un amendement avait été déposé en ce sens, mais il n'a pas été retenu (Doc. parl., 1668/02, p. 3).

(23) Exposé des motifs, *op. cit.*, p. 34.

(24) Exposé des motifs, *op. cit.*,

p. 33.

(25) Article 577-7, § 6, du Code civil.

Le droit de plainte des détenus^(*) est enfin entré en vigueur

Après l'exécutif et le législatif, le pouvoir judiciaire franchit les murs et les barreaux

L'écho de la voix des détenus résonne. Si l'on tend l'oreille, il résonne dans les quelques rues calmes de Saint-Gilles. Il résonne à travers la plume d'auteurs littéraires¹ et scientifiques². Il résonne à travers les initiatives de théâtre-action en prison, quand les comédiens jouent dehors ce qu'ils ont vu dedans³. Il résonne à travers l'œil des réalisateurs de « films de prison »⁴ et résonne encore dans les médias, quand des téléphones clandestins parviennent à filmer la vie à l'intérieur des murs et au travers des barreaux⁵. Il résonne dans la voix d'acteurs militants réformistes ou abolitionnistes de la prison ou du système pénal⁶ et dans celle des avocats, dans les prétoires des palais de justice. En prison, l'écho semblait loin-

tain jusqu'au 1^{er} octobre 2020, mais depuis, l'acoustique est meilleure. Les détenus peuvent dorénavant porter leur propre voix devant une instance juridictionnelle instituée au sein de chaque prison spécifiquement compétente pour connaître de leurs réclamations : le droit de plainte est entré en vigueur, après des décennies d'attente.

Le droit belge a longtemps été dépourvu de loi en matière pénitentiaire^{6bis}. Le pouvoir exécutif, par le biais d'arrêtés et de nombreuses circulaires, concentrait alors entre ses mains l'administration de tous les aspects de l'exécution des peines privatives de liberté, de l'incarcération à la réinsertion du détenu. Le fonctionnement pénitentiaire était

(*) Les termes utilisés dans la présente contribution le sont sans distinction de sexe ou de genre.

(1) Pour une œuvre récente, voy. J.-P. DUBOIS, *Tous les hommes n'habitent pas le monde de la même façon*, Paris, Éditions de l'Olivier, 2019 (prix Goncourt 2019).

(2) Nous nous ferons l'écho d'un certain nombre d'écrits scientifiques dans la présente contribution.

(3) Voy. le spectacle « Brèche[s] » de la Compagnie buissonnière (informa-

tions sur le site <https://www.theatre-action.be/spectacle/breches/> (consulté le 23 novembre 2020) et la thèse de C. BRANDERS, « Du jeu à la perversion. Création collective théâtrale en réclusion », dont la défense publique a été mise en ligne <https://www.youtube.com/watch?v=mvvj6VUoVNA> (consulté le 23 novembre 2020).

(4) Sur le sujet, voy. D. KAMINSKI et J. PIERET, « Enfermés à l'écran. Une étude des représentations cinématographiques de l'expérience

carcérale », *Revue de science criminelle et de droit pénal comparé*, 2017, pp. 405-420.

(5) Voy. à ce sujet, le documentaire « Le son du glas » qui retrace le travail d'un détenu qui, pendant sa détention, a filmé son quotidien, disponible sur <https://www.rtl.be/info/video/435842.aspx> (consulté le 3 novembre 2020).

(6) Voy. notamment les interventions et travaux des associations GENEPI Belgique, La Ligue des droits hu-

main ou l'Observatoire international des prisons, disponibles sur <https://genepibelgique.wixsite.com/genepi>; <https://www.liguedh.be/>; <https://www.oipbelgique.be/> (consultés le 3 novembre 2020).

(6bis) Voy. à ce sujet O. NEDERLANDT, « La légalité en matière pénitentiaire : une illusion ? », in L. DETROUX, M. EL BERHOUMI et B. LOMBAERT (dir.), *La légalité : un principe de la démocratie belge en péril ?*, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 141-177.