

## Biens

# Le régime dérogatoire de la copropriété par appartements : un régime bien précaire

En règle, les copropriétés forcées d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis sont régies par les dispositions impératives contenues aux articles 3.84. à 3.100. du Code civil, ces dispositions ayant pris le relais des anciens articles 577-3 à 577-14 lors de l'adoption du Livre 3 du Code. En conséquence, tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs est régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur. Dans pareille copropriété, communément appelée copropriété par appartements, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique et est dotée d'organes (notamment l'assemblée générale et le syndic) qui en assurent la bonne gestion.

Il est néanmoins des cas dans lesquels l'application de ce régime peut paraître inadaptée. Aussi, le législateur a-t-il prévu qu'il puisse être écarté, dans certaines conditions à tout le moins. Si mise à l'écart il y a, la situation de copropriété est régie par le droit commun de la copropriété forcée (aujourd'hui, les articles 3.78. à 3.83. du Code civil).

Les conditions dans lesquelles la mise à l'écart du régime légal de la copropriété par appartements est autorisée ont évolué dans le temps. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la loi formule expressément trois conditions : (1) la nature des parties communes doit justifier la dérogation ; (2) la dérogation vaut aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent à son sujet et (3) il est requis qu'un acte de base crée des parties privatives distinctes (art. 3.84. ; anc. art. 577-3, al. 1<sup>er</sup>). La deuxième condition a pour conséquence qu'à tout moment, un seul copropriétaire peut demander qu'il soit mis fin au régime dit dérogatoire, pour en venir (voire en revenir) au régime de la copropriété par appartements.

Dans la version originale de la loi sur la copropriété par appartements, cette deuxième condition était rédigée différemment. L'article 577-3, al. 1<sup>er</sup> prévoyait alors que les règles relatives à la copropriété par appartements ne trouvaient pas application si la nature des biens ne le justifiait pas et que tous les copropriétaires s'accordaient sur cette dérogation. La doctrine déduisait généralement de ce texte que l'unanimité des copropriétaires était requise non seulement pour déroger au régime de la copropriété par appartements, mais aussi pour y revenir, par application du principe de la convention-loi (et hormis le cas où la nature du bien aurait changé au point de ne plus justifier la dérogation)<sup>1</sup>.

En bref, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, il se déduit de l'art. 577-3 (devenu 3.84.) qu'un seul copropriétaire peut demander à revenir au régime légal en lieu et place du régime dérogatoire, alors qu'avant 2019, l'art. 577-3 était interprété en ce sens que l'ensemble des copropriétaires devaient s'accorder pour mettre fin au régime dérogatoire.

C'est l'article 163 de la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, qui a modifié le texte original (introduit, quant à lui, dans notre législation par la loi du 30 juin 1994). L'article 179, al. 3 (originellement al. 4) de cette même loi prévoit toutefois qu'une mise à l'écart du régime de la copropriété par appartements valablement décidée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 « n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, al. 1<sup>er</sup> ». Aussi,

<sup>1</sup> H. CASMAN, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques (UCLouvain), sous la dir. de N. Verheyden-Jeanmart, p. 17 ; A. SALVÉ, « Loi du 2 juin 2010 : champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2010* (sous la dir. de I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin), Bruxelles, la Charte, 2010, p. 28, n° 5.

en déduit-on qu'au regard des dérogations valablement convenues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la volonté d'un seul copropriétaire reste insuffisante à provoquer un basculement vers le régime de la copropriété par appartements. Vraiment ? Un récent litige a bousculé le cadre<sup>2</sup>. Voyons.

En janvier 2022, deux nouveaux copropriétaires entrent dans une « petite copropriété », comprenant trois lots et placée en régime de copropriété forcée générale par acte notarié du 14 juin 2007. Pour faire ici bref résumé des faits, les deux nouveaux copropriétaires entendent qu'il soit fait application des règles de la copropriété par appartements et la troisième copropriétaire celle des règles de la copropriété forcée générale. Le juge de paix du premier canton d'Eupen-Saint-Vith est d'avis que dès lors que la convention dérogatoire date d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, elle ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Ceci étant, il se demande s'il n'y a pas là une discrimination entre les copropriétaires qui sont soumis à un régime dérogatoire constitué avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (uniquement modifiable à l'unanimité) et ceux qui sont soumis à un régime dérogatoire constitué après cette date (modifiable à la demande d'un seul copropriétaire). Une question préjudicielle est soumise à la Cour constitutionnelle.

Dans un arrêt rendu le 27 juin 2024<sup>3</sup>, estimant que la différence de traitement en cause repose sur un critère de distinction certes objectif mais qui n'est pas pertinent eu égard aux objectifs du législateur (empêcher la longue coexistence de deux systèmes et la protection de situations valablement acquises), la Cour dit pour droit que « l'article 179, alinéa 3, de la loi du 18 juin 2018 'portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges' viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il empêche que, lorsqu'une dérogation au régime légal propre à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis a été valablement décidée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, il soit mis fin à cette dérogation à la demande d'un seul copropriétaire ».

La précarité atteint donc désormais tous les actes dérogatoires, qu'ils soient postérieurs ou antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Isabelle Durant ■

*Professeure à la Faculté de droit et de criminologie de l'UCLouvain*

---

<sup>2</sup> C. MOSTIN, « Les affres du régime dérogatoire de la copropriété : suite et pas fin », *R.C.D.I.*, 2024/4, pp. 11 à 14.

<sup>3</sup> Cour constitutionnelle, arrêt n° 70/2024 du 27 juin 2024, [www.const-court.be/fr](http://www.const-court.be/fr) (ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.070).