

Les finances de la copropriété après la loi du 18 juin 2018

Vincent DEFRAITEUR

Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant en droits réels (ULB et Saint-Louis)

I. Introduction

Les finances de la copropriété, vaste sujet tant les difficultés surgissant au sein des copropriétés sont essentiellement liées aux problèmes financiers: réfection des parties communes, rémunération du syndic, récupération des créances... La copropriété est-elle autre chose qu'un nid à procès financiers? Dont les enjeux, parfois (souvent?), sont des peccadilles?

L'exposé des motifs de la loi du 18 juin 2018 est aussi clair sur ce point: « Les difficultés financières sont légion en matière de copropriété, qu'il s'agisse du cas isolé de négligence ou l'insolvabilité d'un copropriétaire, que doivent assumer tous les autres, faute de mesure efficace de récupération, ou qu'il s'agisse plus fondamentalement, d'une copropriété en manque de moyens, disposant de peu de fonds de réserve et devant pourtant faire face à des réparations parfois importantes. Il suffit de lire la jurisprudence et de constater le nombre de litiges quant aux charges, la répartition de celles-ci, l'approbation des comptes, etc. »¹.

La loi du 18 juin 2018² a modifié en nombreux points le régime de la copropriété organisé depuis 1994 et déjà revu en 2010³.

¹ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, p. 206.

² 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, *M.B.*, 2 juillet 2018, p. 53455.

³ Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *M.B.*, 28 juin 2020, p. 39717.

L'aspect financier est visé à de nombreuses reprises et le présent article se limite à cet aspect⁴. Nous proposons de passer les différents chapitres en revue, avec deux renvois vers les contributions de nos collègues, s'agissant du privilège dont l'association des copropriétaires jouit à présent et de la nouvelle institution qu'est l'administrateur provisoire.

II. Les fonds de réserve et de roulement

L'article 577-5, § 3, du Code civil est le cœur de la réforme en ce qui concerne les aspects financiers. Le législateur a voulu, dans cette disposition, «regrouper les éléments financiers à leur place logique, à savoir lorsqu'on envisage le patrimoine de l'association»⁵.

Voyons cet article en détail.

A. Définitions

L'article 577-5, § 3, 1°, du Code civil précise que le *patrimoine* de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Cette formulation peut déjà être critiquée dans la mesure où le fonds de roulement n'est pas le patrimoine de l'association des copropriétaires, mais reste le patrimoine des copropriétaires, à la différence du fonds de réserve. Pour preuve, lorsqu'un copropriétaire vend son lot, il dispose d'une créance à l'encontre de l'association des copropriétaires qui doit lui rembourser «sa part» dans le fonds de roulement, comme le prescrit l'article 577-11, § 5, 1°, du Code civil.

Ces notions de fonds de réserve et de roulement étaient déjà légalement définies, à l'article 577-11, § 5, al. 2 et 3, du Code civil qui a trait à la mutation d'un lot. Elles ont donc migré vers cette disposition phare en matière de finances. Les termes sont inchangés. S'agissant du fonds de roulement, l'alinéa 2 de cette disposition prescrit qu'il s'agit de «la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie». L'alinéa 3 de cette disposition cerne le fonds de réserve en ces termes: «la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la

⁴ Cette question a fait en partie l'objet d'une étude de A. VAN HOVE, «Quelques aspects financiers de la copropriété par appartements», in P. LECOCQ (coord.), *Biens, propriété et copropriétés: controverses et réformes*, Liège, Anthemis, CUP, 192, p. 217.

⁵ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 206.

réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture».

B. Caractère obligatoire

L'alinéa 4 de l'article 577-5, § 3, du Code civil énonce que :

«L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire».

Trois remarques quant à cet alinéa :

- Notons tout d'abord, d'un point de vue légistique, que cette possibilité offerte aux copropriétaires de ne pas constituer un fonds de réserve n'est pas reprise dans les compétences soumises à la majorité qualifiée des 4/5 et figurant à l'article 577-7, § 1^{er}, 2°, du Code civil. Un souci de cohérence l'aurait suggéré.
- Ensuite, la volonté du législateur a été d'encourager les associations des copropriétaires à prévoir et à prévenir au mieux les gros travaux qui pourraient affecter les parties communes de leur résidence. Le législateur a fait le constat, constant dans les travaux parlementaires, que le parc immobilier belge est vieillissant et que de nombreuses associations des copropriétaires ne peuvent assumer les coûts importants de ces rénovations. Dès lors, cette obligation de constituer un fonds de réserve veut renforcer «l'efficacité de la copropriété sur le plan financier, étant donné qu'elle permettra de mieux répartir les gros frais dans le temps». Arianne Salvé met cette obligation en lien avec celle revenant au syndic de désormais inscrire d'initiative, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, un point relatif aux gros travaux à prévoir (art. 577-8, § 4, 18°, du Code civil)⁶.
- Enfin, cette obligation de constituer un fonds de réserve n'est pas spécialement sanctionnée. *Quid* si une assemblée générale refuse de voter un tel fonds? Faut-il imaginer qu'un copropriétaire pourrait attaquer en annulation une telle décision d'assemblée générale? Le demandeur en annulation doit démontrer «un préjudice personnel» (art. 577-9, § 2, du Code civil): ce dernier serait-il d'appartenir à une association des copropriétaires qui ne se soucie pas de son avenir? La question peut être posée.

⁶ A. SALVÉ, «Modification impactant l'assemblée générale et les clauses "promoteur"», in I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (éds), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, la Charte, 2018, p. 59.

Quant au droit transitoire, cette obligation s'impose à toutes les assemblées générales se tenant depuis le 1^{er} janvier 2019 (art. 179, al. 2, de la loi du 18 juin 2018).

Dans sa contribution, Audrey Van Hove regrette la possibilité de la porte de sortie par un vote à la majorité, certes spéciale, et que l'obligation de constitution soit limitée à 5%. Elle rappelle aussi que la constitution de ce fonds de réserve n'est jamais perdue pour le copropriétaire puisqu'il vient augmenter la valeur du lot si d'aventure le copropriétaire voulait le céder⁷. Cette remarque est exacte juridiquement. Il n'empêche que, dans la pratique, outre le fait que le copropriétaire doit avoir les moyens de constituer un fonds de réserve consistant, il est rare que la valeur du fonds de réserve soit mise en valeur pour justifier du prix de vente d'un appartement. Les candidats acquéreurs devraient y porter une meilleure attention.

L'aliéna 4 prévoit quant à lui que :

« Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ».

Cette disposition remplace celle qui figurait à l'article 577-8, § 4, 5°, du Code civil qui énonçait, parmi les missions du syndic, que ce dernier était chargé « d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ». La nouvelle mouture de cet article est à présent amputée puisqu'il se contente d'énoncer que le syndic est chargé « d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3, du Code civil ». Il ne s'agit donc pas, sur ce dernier point, d'une innovation, mais d'un déplacement du prescrit légal, à l'instar du siège des définitions des deux fonds.

C. Les appels de fonds et le pouvoir judiciaire du syndic

L'article 577-5, § 3, al. 6, du Code civil prescrit que « Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges »

⁷ A. VAN HOVE, « Quelques aspects financiers de la copropriété par appartements », *op. cit.*, p. 221.

Nous savons déjà que le syndic dispose du pouvoir d'introduire en justice, de sa propre initiative, c'est-à-dire sans devoir être mandaté par l'assemblée générale, les actions qui sont en lien avec ses compétences propres (art. 577-8, § 4, du Code civil). Sur cette base, la doctrine majoritaire a soutenu que le syndic pouvait introduire à l'encontre d'un copropriétaire récalcitrant une action en recouvrement des charges impayées, sans aval préalable de l'assemblée générale. Cette habilitation était aussi rattachée à la compétence du syndic de gérer les fonds de l'association des copropriétaires (art. 577-8, § 4, 5°, du Code civil).

Cette controverse a connu deux clarifications récentes.

- Tout d'abord, la Cour de cassation a confirmé cette thèse, par un arrêt du 18 septembre 2017 selon lequel « en vertu de l'article 577-8, § 4, 3°, 5° et 6°, du Code civil, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires en justice. Il suit de ces dispositions que le syndic est habilité à introduire une procédure en paiement des provisions et arriérés de charges de la copropriété, sans devoir être autorisé par cette assemblée générale ni devoir en obtenir ratification »⁸.
- Ensuite, la nouvelle loi du 18 juin 2018 a consacré cette jurisprudence dans une disposition bien cachée à l'article 577-5, § 3, al. 6, du Code civil. Ce dernier se lit comme suit : « Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ». Cette disposition est donc insérée à l'article 577-5 du Code civil qui traite de la naissance de la copropriété et de son patrimoine, et non pas à l'article 577-8 du Code qui décrit les compétences du syndic, comme le Conseil d'État l'avait pourtant suggéré⁹.

Il en résulte que, désormais, la compétence du syndic quant à la récupération des charges ne peut plus être discutée¹⁰.

⁸ Cass., 18 septembre 2017, *R.C.D.I.*, 2018/1, pp. 35-38; Civ. Bruxelles, 27 mai 2019, *R.C.D.I.*, 2019/4, p. 39 et 2020/1, p. 52.

⁹ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, p. 206; avis du Conseil d'État, 4 octobre 2017, n° 61.997/4, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, p. 539; I. DURANT et O. JAUNIAUX, « Le syndic, le conseil et le commissaire », in I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (éds), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, op. cit., p. 104.

¹⁰ C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété 2018 : entre continuité et nouveautés », in I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (éds), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, op. cit., p. 140; V. DEFRAITEUR, « L'ACP en justice et les pouvoirs du syndic », *R.C.D.I.*, n° 2, 2019, pp. 3-12.

D. La solidarité en cas d'usufruit

Pour rappel¹¹, en cas de démembrement du droit de propriété entre un usufruitier et un nu-propiétaire, ce dernier est tenu des grosses réparations alors que les autres dépenses incombent à l'usufruitier, selon les articles 605 et 606 du Code civil¹². La question de la solidarité des usufruitier et nu-propiétaire à l'égard de l'association des copropriétaires a fait couler beaucoup d'encre, la réponse majoritaire étant négative¹³.

Face à cette difficulté, les syndic voulaient éviter d'être astreints à ventiler les charges entre usufruitier et nu-propiétaire, ce qui peut représenter un travail certain.

Cet appel des praticiens a été entendu puisque, désormais, l'article 577-5, § 3, dernier alinéa du Code civil énonce que «Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve».

Une solidarité légale existe donc désormais en cas d'usufruit qui permettra à l'ACP d'assigner l'usufruitier et/ou le nu-propiétaire, et aussi d'exécuter chez l'un comme chez l'autre, soit, on s'en doute, la plus solvable.

Il faut noter que seul le droit réel d'usufruit est concerné : il n'est pas question d'instaurer une solidarité légale en cas d'usage ou d'habitation, ou en cas de superficie ou d'emphytéose. De même, nulle solidarité légale en cas d'indivision. Les travaux parlementaires n'envisagent aucunement les autres cas de démembrement ou l'indivision, ils n'évoquent que l'usufruit. À notre estime, cette différence de traitement pourrait être jugée discriminatoire par la Cour constitutionnelle qui serait saisie de cette question par voie préjudicielle. Nous attendons qu'un plaideur audacieux le sollicite d'un juge de paix tout aussi intrépide et, pour leur faciliter la tâche, nous proposons de la rédiger comme suit :

«L'article 577-5, § 3, alinéa 7, du Code civil viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il crée une solidarité légale, à l'égard de l'association des copropriétaires, lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, alors qu'une telle solidarité n'existe pas lorsque le lot est grevé d'un droit d'usage, d'habitation, de superficie ou d'emphytéose/lorsque le lot fait l'objet d'une indivision?» (Biffer les mentions inutiles).

¹¹ Mais qui l'ignore?

¹² I. DURANT et O. JAUNIAUX, «Le syndic, le conseil et le commissaire», *op. cit.*, p. 99.

¹³ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 207 et les références citées. A. VAN HOVE, «Quelques aspects financiers de la copropriété par appartements», *op. cit.*, p. 225 et les jurisprudences citées.

En sus, les travaux parlementaires n'évoquent que l'usufruit du conjoint survivant. S'agissant de cet usufruit légal, il n'est pas rare que cet usufruit successoral ne porte que sur la moitié du bien dont le père était propriétaire et que l'autre moitié fasse l'objet d'une indivision ordinaire entre la veuve et les enfants (pour prendre le schéma classique). Dans quelle mesure, en pareil cas, s'appliquera la solidarité légale? Dans la rigueur des principes, elle ne s'appliquera qu'à la moitié du bien concerné par le démembrement, ce qui sera source de difficultés.

Pour cette raison, et pour résoudre les difficultés pratiques auxquelles sont confrontées les associations des copropriétaires (et leur syndic), il nous paraît donc toujours utile de faire voter annuellement, par l'assemblée générale, une clause organisant la solidarité des débiteurs envers l'association des copropriétaires en cas de démembrement ou d'indivision, clause qui peut être la suivante :

« En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement envers l'association des copropriétaires de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que l'association des copropriétaires restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas, un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées ».

Cette solidarité légale à l'égard de l'association des copropriétaires n'exclut pas un recours contributoire de l'un envers l'autre, sur la base de la répartition légale ou conventionnelle existant entre usufruitier et nu-propriétaire, ce que rappellent, pour autant que de besoin, les travaux parlementaires¹⁴.

Précisons enfin que le Code civil semble supposer que le fonds de réserve incombera au nu-propriétaire puisque la disposition légale oblige tout de même le syndic à distinguer ce qui relève de l'appel de fonds de roulement de ce qui relève de l'appel de fonds de réserve. Il est vrai que, généralement et selon le droit commun de l'usufruit, on peut supposer que le fonds de réserve doit être assumé par le nu-propriétaire. Cela étant dit, un cas n'est pas l'autre et l'acte constitutif d'usufruit peut déroger à la répartition des charges prévues par le Code civil (les articles 605 et 606 du Code civil sont supplétifs, pour rappel).

¹⁴ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54/2919/001, p. 208.

Le Conseil d'État avait proposé que la solidarité légale ne s'applique qu'aux appels du fonds de réserve: «conformément à l'article 608 du Code civil, c'est l'usufruitier qui doit supporter les dépenses périodiques liées à l'usage du bien. Par conséquent, et compte tenu de la définition de la notion de fonds de roulement qui est donnée à l'article 577-5, § 3, 1°, en projet, il est contraire à la *ratio legis* de cette disposition d'imposer une solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire pour les charges liées au fonds de roulement. Seules les charges liées au fonds de réserve peuvent relever des obligations du nu-propiétaire. Il ressort du commentaire de l'article 144 de l'avant-projet que son auteur vise d'ailleurs uniquement la problématique des charges dont il est controversé de savoir si celles-ci relèvent ou non des grosses réparations. Par conséquent, il convient de revoir l'article 577-5, § 3, 4°, en projet afin de limiter le principe de la solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire aux charges liées au fonds de réserve»¹⁵.

Il n'a pas été suivi. Le législateur a voulu maintenir une solidarité globale: «les auteurs du projet ont voulu globaliser tout ce qui concerne ces fonds»¹⁶ peut-on lire explicitement. Le législateur expose également que «les articles 605 et 606 du Code civil ne régissent que les relations entre usufruitier et nu-propiétaire, alors qu'ici, il s'agit précisément de la relation de l'usufruitier et du nu-propiétaire vis-à-vis de l'association des copropriétaires. La solidarité proposée est donc juridiquement possible et est clairement un choix politique résultant d'une négociation au sein du groupe de travail entre les différents acteurs concernés»¹⁷.

Comme exposé *supra*, même si les articles 605 et 606 du Code civil laissent penser que le fonds de roulement incombera à l'usufruitier alors que le fonds de réserve incombera au nu-propiétaire, l'acte constitutif d'usufruit peut déroger à cette dichotomie. Et ne prévoir qu'une solidarité partielle n'aurait pas apporté de solution globale à la problématique à laquelle font face les associations de copropriétaires en cas de défaillance de paiement. Le système actuel, sous la réserve exposée *supra*, y répond.

¹⁵ Avis du Conseil d'État, 4 octobre 2017, n°61.997/4, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 540.

¹⁶ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54/2919/001, p. 208.

¹⁷ *Ibid.*, p. 209.

III. Le principe «qui paie décide»

A. Pouvoir total

Si l'article 577-6, § 6, du Code civil énonce toujours que «Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes», il est désormais consacré à la suite que «Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charge». Ce changement répond, d'après les travaux parlementaires, à «une réclamation fréquente des copropriétaires qui supportent seuls certaines charges et qui acceptent donc difficilement que d'autres décident avec eux, voire leur imposent une décision et donc des frais»¹⁸.

Il s'agit assurément d'une des plus grandes réformes nées de la loi du 18 juin 2018.

Pour le dire autrement, lorsque certains copropriétaires sont dispensés de certaines charges, ces derniers ne prennent plus part au vote relatif à ces charges. Seuls ceux qui devront supporter la dépense en décident et votent seuls au sein de l'assemblée générale, non pas dans ce cas sur la base de leur quotité, mais proportionnellement à leur quotes-parts de charges¹⁹. C'est donc le principe du «qui paie décide» qui se voit consacré dans la loi. On peut penser facilement aux charges d'ascenseurs dont il est assez courant que les propriétaires du rez-de-chaussée en soient dispensés. Désormais, ils ne voteront plus les frais d'entretien ou de réparation de cet ascenseur. En conséquence, et c'est logique, mais un peu fastidieux pour le syndic, il appartiendra à ce dernier d'organiser deux tableaux de répartition des votes : le premier sur la base des quotités (le droit commun), le second sur la base de la répartition exceptionnelle des charges (le régime dérogatoire). Le calcul des majorités qualifiées devra donc s'opérer au cas par cas selon les points soumis aux votes.

À notre sens, une difficulté pourra se poser lorsque le point inscrit à l'ordre du jour mêle tant un aspect relevant du droit commun qu'un aspect faisant l'objet du régime dérogatoire. Cela oblige le syndic, à nouveau, à rédiger un ordre du jour le plus clair et le plus précis possible, ce qui, dans la pratique, n'est pas toujours le cas.

¹⁸ *Ibid.*, p. 210.

¹⁹ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, p. 210.

Arianne Salvé, comme les travaux parlementaires²⁰, met cette réforme en lien avec la disparition des associations partielles sans personnalité juridique qui avaient vu le jour à la faveur de la réforme de 2010²¹.

Une limite à ce pouvoir votal dérogatoire est la préservation de « la gestion commune de la copropriété », ce sur quoi le Conseil d'État avait attiré l'attention du législateur. Les travaux parlementaires font état de quelques exemples, tels qu'un arbre dans un jardin privatif qui n'est pas entretenu et qui menace de tomber sur l'immeuble ou encore la présence d'un jacuzzi sur un toit en terrasse auquel seuls quelques chanceux ont un accès et qui pourrait, par son poids, menacer l'édifice²².

B. Conséquence sur la proportionnalité du passif

Cette nouvelle répartition du pouvoir votal des copropriétaires a une incidence sur le pouvoir d'exécuter des décisions condamnant l'association des copropriétaires par les créanciers. Jusqu'alors, le créancier d'une association des copropriétaires pouvait exécuter sa décision sur le patrimoine de chaque propriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Cet article 577-5, § 4, du Code civil est réécrit en conséquence et prévoit que « Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas ».

C'est donc le vote qui devient le critère de répartition de la créance, et non plus la quote-part dans les parties communes. Si nous comprenons le raisonnement, nous percevons les complications qui surgissent en pratique.

Pour être contraint de ne pouvoir procéder à des voies d'exécution que sur le patrimoine de ceux qui sont tenus par leur quotes-parts de charges, il faudrait tout d'abord pouvoir mettre en lien la condamnation de l'association des copropriétaires avec un vote auquel seuls ces copropriétaires ont ou auraient dû participer. Il s'agit d'un exercice délicat auquel devra se livrer le juge des saisies saisi [sic] de la légalité de la saisie exécutoire opérée chez un copropriétaire.

Imaginons un copropriétaire qui subit un dommage résultant d'une partie commune sur laquelle il n'exerce aucun pouvoir dès lors qu'il ne bénéficie pas de cette partie commune (par exemple la terrasse privative située sur le toit de l'immeuble dont il fut question *supra*). Ce copropriétaire-créancier ne pourrait exécuter la condamnation de l'association des copropriétaires à

²⁰ *Ibid.*

²¹ A. SALVÉ, « Modification impactant l'assemblée générale et les clauses "promoteur" », *op. cit.*, p. 62.

²² Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 211.

l'indemniser des dommages subis qu'à l'égard de ceux qui auraient pu (et qui, par hypothèse, se sont abstenus de) procéder aux réparations utiles à lui éviter son dommage.

La problématique sera encore plus ardue lorsque ce créancier est tiers à l'association des copropriétaires. Il devra, avant d'exécuter son jugement de condamnation de l'ACP, identifier qui, au sein de cette ACP, avait le pouvoir d'agir. Ce pourrait être le cas d'un voisin, ou encore d'un visiteur qui subit un accident du fait du manque d'entretien de l'ascenseur²³. Si les copropriétaires du rez-de-chaussée sont dispensés, par les statuts, de toute contribution aux charges liées à cet ascenseur, ceux-ci ne sauraient être visés par l'exécution de la décision condamnant l'association des copropriétaires à indemniser le malheureux visiteur.

IV. En cas de procédure

A. Les sanctions en cas de retard de paiement

L'article 577-4, § 4, du Code civil dispose désormais que le règlement de copropriété doit comprendre « 2° les critères motivés et le mode de répartition des charges *ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges* ».

On sait que la réforme a fait migrer de nombreuses dispositions du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur. À l'inverse de ce mouvement, le législateur a voulu que soient consacrées dans ce règlement de copropriété les sanctions relatives aux copropriétaires en retard de paiement.

Ces sanctions doivent être entendues dans le sens le plus large possible. Cette intention ressort clairement des travaux parlementaires: le législateur veut englober « l'ensemble des clauses et sanctions prévues en cas de non-paiement, en ce compris les clauses pénales, mais pas seulement »²⁴. Le Conseil d'Etat avait critiqué la formulation retenue, il avait proposé: « ainsi que, le cas échéant, les clauses pénales, les clauses prévoyant un intérêt de retard et toutes sanctions relatives au non-paiement des charges »²⁵. Il ne fut pas suivi sur ce point, le législateur ayant craint que cette énumération soit jugée limitative²⁶.

²³ Ce qui est arrivé dans la pratique, impliquant de graves séquelles pour le visiteur et, pire encore, de grandes controverses juridiques; Cass., 28 mai 2010, *J.T.*, 2010, p. 440 qui ne casse pas Civ. Bruxelles (75° ch.), 29 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 37; Liège, 27 juin 2011, *Rev. Dr. ULg*, 2011, p. 543, note P. LECOCQ.

²⁴ Avis du Conseil d'Etat, 4 octobre 2017, n° 61.997/4, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord., 2017-2018, Doc. 54-2919/1, préc., p. 539.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, p. 204.

Les travaux parlementaires renseignent aussi que le législateur a souhaité «atteindre les objectifs de transparence et d'efficacité en imposant que les clauses pénales se trouvent insérées dans les statuts, soit dès l'origine, soit à la suite d'une décision d'assemblée générale modifiant les statuts»²⁷.

Avant cela, ces sanctions figuraient tantôt dans l'acte de base, tantôt étaient votées lors des assemblées générales, et leur opposabilité pouvait être discutée, de même que le pouvoir du juge de les réduire²⁸. La réforme ne répond malheureusement pas à ce dernier point.

Dès lors, si les statuts initiaux n'ont pas prévu de telles sanctions, il appartient à l'assemblée générale, non seulement de prendre la décision de les introduire dans la copropriété, mais encore d'opérer une modification des statuts – du règlement de copropriété donc – au moyen d'un acte notarié transcrit²⁹.

La question du régime transitoire de cette disposition s'est posée. Isabelle Durant et Olivier Jauniaux ont précisé que le régime transitoire conserve tous leurs effets aux clauses pénales se trouvant déjà, lors de l'entrée en vigueur de la loi (1^{er} janvier 2019), dans le règlement d'ordre intérieur sur la base de l'article 577-10, § 4, alinéa 2, du Code civil. Par contre, une incertitude demeurait quant au sort des clauses pénales qui ne faisaient l'objet que d'une décision d'assemblée générale. À leur estime, ces clauses perdaient tous leurs effets au 1^{er} janvier 2019, à défaut d'avoir été transférées dans le règlement de copropriété³⁰.

La jurisprudence prononcée depuis l'entrée en vigueur de la loi a suivi cette position, et de façon quelque peu radicale.

En effet, le juge de paix de Uccle a écarté tout simplement les intérêts moratoires et la clause pénale non prévus dans le règlement de copropriété, mais uniquement par décision de l'assemblée générale, en se référant explicitement à l'article 179, alinéa 5, de la loi du 18 juin 2018³¹. Le juge de paix du premier canton de Bruxelles a statué dans le même sens, mais en se

²⁷ *Ibid.*, p. 203.

²⁸ La jurisprudence est partagée. Citons, en faveur du pouvoir du juge: J.P. Etterbeek, 7 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 54; Civ. Bruxelles, 10 novembre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 37; J.P. Anvers, (7^e ch.), 12 juin 2014, *R.C.D.I.*, 2015/4, p. 32; Civ. Bruxelles, 25 juin 2007, *R.C.D.I.*, 2009/3, p. 52; J.P. Wavre, 17 septembre 2013, *R.C.D.I.*, 2014/2, p. 20; Civ. Dinant, 11 février 2004, *R.C.D.I.*, 2007/2, p. 16; J.P. Braine-l'Alleud, 8 juin 2017, RG 17A764, inédit. Et en défaveur du pouvoir du juge: J.P. Saint-Gilles, 19 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 21; J.P. Bruxelles, 6 mars 2014, *R.C.D.I.*, 2014/2, p. 42; J.P. Braine-l'Alleud, 7 janvier 2013, *R.C.D.I.*, 2013/2, p. 33; J.P. Schaerbeek (2^e ch.), 14 novembre 2002, *R.C.D.I.*, 2007/1, p. 26; J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 2 janvier 2008, *R.C.D.I.*, 2009/3, p. 45; J.P. Saint-Gilles, 19 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 23; Civ. Bruxelles, 25 janvier 2007, *R.C.D.I.*, 2007/3, p. 30; J.P. Saint-Gilles, 19 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 21; Civ. Bruxelles, 13 janvier 2005, *R.C.D.I.*, 2006/1, p. 47; J.P. Auderghem, 3 juin 2016, *R.C.D.I.*, 2016/3, p. 25; J.P. Uccle, 15 janvier 2016, *R.C.D.I.*, 2016/3, p. 22.

²⁹ M. VAN MOLLE, «Rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d'ordre intérieur», in I. DURANT, P. LECOQ et C. MOSTIN (éds), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, op. cit., p. 32.

³⁰ I. DURANT et O. JAUNIAUX, «Le syndic, le conseil et le commissaire», op. cit., p. 109.

³¹ J.P. Uccle, 27 juin 2019, *R.C.D.I.*, 2019/3, p. 31.

référant à l'article 577-4 nouveau du Code civil. Ce magistrat estime que cette disposition et son régime transitoire particulier limitent l'application de l'article 577-10, § 4, du Code civil dont l'association des copropriétaires se prévalait pour donner force obligatoire au procès-verbal d'assemblée générale approuvant la procédure de recouvrement des charges impayées (avec clause pénale de 15 % et intérêts de retard de 1 % par mois)³².

Eric Ricquier critique cette jurisprudence, spécialement quant à l'effet rétroactif qu'elle confère aux dispositions de la loi du 18 juin 2018. Cet auteur rappelle que la loi civile n'a pas d'effet rétroactif, comme le consacre l'article 1^{er} du Code civil³³, de sorte que les clauses et intérêts qui étaient dus au 31 décembre 2018 restent dus après cette date. Raisonner différemment violerait l'article 1^{er} du Code civil, mais entraînerait aussi des situations « absurdes et difficiles à maîtriser », par exemple entre débiteurs condamnés avant ou après le 1^{er} janvier 2019³⁴.

En d'autres termes, si la clause pénale était due avant le 31 décembre 2018, elle reste due après cette date. Quant aux intérêts dus jusqu'au 31 décembre 2018, ils le restent également et, après cette date, seront remplacés par les intérêts judiciaires.

B. Indemnité de procédure

C'est lors du vote de la loi de 2010 que le législateur a voulu organiser le sort de l'indemnité de procédure en cas de litige opposant l'association des copropriétaires à un copropriétaire.

Le texte de 2010 n'était manifestement pas clair et des questions se posaient, entre autres, quant à la prise en charge des honoraires du conseil de l'association des copropriétaires durant la procédure : le copropriétaire en litige devait-il les assumer ?

La loi du 16 juin 2018 a voulu répondre à ces questions³⁵ en revoyant l'article 577-9, § 8, du Code civil comme suit :

« Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute

³² J.P. Bruxelles (1^{re} ch.), 30 juillet 2019, *R.C.D.I.*, 2019/3, p. 34.

³³ « La loi ne dispose que pour l'avenir : elle n'a point d'effet rétroactif ».

³⁴ E. RICQUIER, « Les clauses indemnitaires, portée exacte de la modification législative de 2018 », *R.C.D.I.*, 2020/2, à paraître.

³⁵ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 2019/001, p. 222.

participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires».

Pour le dire autrement, désormais, durant la procédure, le copropriétaire en litige avec son association des copropriétaires, qu'il soit demandeur ou défendeur, devra participer aux frais engendrés par cette procédure à hauteur de ses quotités. Les frais de citation, de conseil, ou encore d'expert relèveront des charges communes et seront répartis entre les copropriétaires à ce titre, ce qui n'est que logique.

Ce n'est qu'aux termes de la procédure qu'il faudra apprécier si ce copropriétaire est en droit d'être dispensé des frais engendrés par la procédure. Dans l'affirmative, les provisions appelées à ce titre devront donc lui être restituées par le biais «d'un règlement de ce qui a été payé dans une facture ultérieure»³⁶. Ce montant fera l'objet d'une répartition sur les autres copropriétaires (*sous réserve des décomptes ultérieurs*).

Cela étant dit, ce copropriétaire ne sera dispensé des frais de l'association des copropriétaires que s'il obtient *totalement* gain de cause.

Voilà une précision apportée par la nouvelle loi qui paraît bien sévère. En effet, il n'est pas courant d'obtenir *totalement* gain de cause. Imaginons un copropriétaire qui attaque en annulation trois décisions d'une assemblée générale. S'il obtient gain de cause sur deux décisions, faut-il considérer qu'il n'obtient pas *totalement* gain de cause? Certainement, de sorte qu'il en sera pour ses frais (au sens propre). Dans la même idée, si un copropriétaire engage la responsabilité de l'association des copropriétaires sur la base de l'article 1384 du Code civil pour un montant de 50.000 euros et que le juge, aux termes d'une expertise, lui octroie 30.000 euros, s'agit-il, à nouveau, d'un gain partiel l'empêchant d'être dispensé des frais de son adversaire?

Le Conseil d'État avait exprimé un avis plus nuancé. On peut y lire: «le seul fait que le copropriétaire engagé dans une procédure judiciaire à l'encontre de l'association des copropriétaires succombe partiellement ne peut en effet justifier qu'il doive participer à l'ensemble des honoraires et des frais mis à charge de l'association des copropriétaires. Ce copropriétaire aura en effet également obtenu partiellement gain de cause et ne peut, sous cet angle, être

³⁶ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 223.

amené à supporter les honoraires et les dépens supportées par l'association des copropriétaires en raison de cette victoire»³⁷.

Le législateur a écarté cette lecture, prétextant que si le copropriétaire succombe partiellement, ce dernier a malgré tout obligé l'association des copropriétaires à exposer des frais auxquels il doit logiquement contribuer comme tous les autres copropriétaires en sa qualité de membre du groupe. En outre, cette solution était déjà inscrite dans la loi depuis 2010 en ce qui concerne le copropriétaire défendeur succombant partiellement³⁸.

Corinne Mostin³⁹ estime que ce nouveau système constitue une simplification heureuse du sort des frais et dépens qui aura le mérite de faciliter la vie des syndic, ce qui est certainement exact, mais le système désormais instauré a-t-il gagné en justice? Ne faudrait-il pas autoriser le juge à préciser, lors du règlement des dépens, dans quelle mesure le copropriétaire reste tenu des frais de procédure de son adversaire? On sait que le droit commun de l'indemnité de procédure laisse une grande marge de manœuvre au juge du fond dans la répartition des dépens.

V. En cas de mutation

A. Informations à transmettre par le syndic

Dans la perspective de la vente d'un lot, le syndic est tenu de communiquer des informations portant sur les arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant et ce, depuis 1994. Cette information doit aussi et désormais englober *les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire* ainsi que les frais de transmission de ces informations. Cette obligation figure à l'article 577-11, § 1^{er}, 2^o, du Code civil. «Ainsi, le copropriétaire entrant pourra [a?]voir une vision tout à fait claire du déficit que les fonds de l'association subissent du fait des manquements du copropriétaire sortant et de l'impact que cela pourrait avoir à l'avenir sur ses propres finances, ce qui participe à la transparence»⁴⁰. Dans la même veine, alors que le syndic doit informer des procédures judiciaires en cours, il doit accompagner cette information des «montants en jeu» (art. 577-11, § 1^{er}, 4^o, du Code civil)⁴¹.

Pour mettre fin à certaines discussions, il a été généralisé que ce type d'information doit être fourni lors de tout «acte juridique entre vifs translatifs ou déclaratifs de propriété d'un lot». De même, les termes «copropriétaire

³⁷ Avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 2019/001, préc., p. 542.

³⁸ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc.

³⁹ C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété 2018: entre continuité et nouveautés», *op. cit.*, p. 137.

⁴⁰ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 226.

⁴¹ I. DURANT et O. JAUNIAUX, «Le syndic, le conseil et le commissaire», *op. cit.*, p. 116.

sortant» et «copropriétaire entrant» ont remplacés ceux de «cédant» et de «cessionnaire». Cela évite de penser que cette information n'est requise qu'en cas de vente d'un lot, mais trouve aussi à s'appliquer en cas de partage ou de cession équipollente à partage⁴².

Le § 2 de cette même disposition prescrit également la transmission d'information, non plus dans la perspective de la vente d'un lot (donc lors de sa mise en vente), mais lorsqu'il s'agit de passer l'acte authentique. Les cas de figure concernés sont les mêmes que ci-avant (acte translatif ou déclaratif) auxquels il a été ajouté en 2010 *le transfert pour cause de mort d'un lot*. La nouvelle loi précise que lors de cette seconde phase, le notaire demande au syndic, le cas échéant, «l'actualisation des informations visées au § 1^{er}», soit celles collectées lors de la phase de la mise en vente du bien. Il est vrai qu'un temps certain peut s'être écoulé entre la mise en vente du lot et la signature de l'acte, ce qui peut susciter des difficultés sur le prix de la vente si une de ces informations devait avoir substantiellement changé⁴³.

Enfin, dernier élément apporté à ce sujet par la loi de 2018 : les frais relatifs à ces obligations sont à charge du copropriétaire sortant, selon l'article 577-11, § 4, du Code civil. Nul doute que ce dernier pensera à les faire supporter par l'acquéreur en révisant, en conséquence et même de façon accessoire, le prix de vente du bien.

À défaut de veiller scrupuleusement au respect de cette transmission d'information, le notaire engage sa responsabilité⁴⁴.

B. Sort des fonds de roulement et de réserve

En cas de vente du lot, l'article 577-11, § 5, 1°, du Code civil a été complété comme suit : «Le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; *la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant*».

C. Privilège : renvoi

La loi du 18 juin 2018 a créé un nouveau privilège immobilier en faveur des associations des copropriétaires en insérant un 7° à l'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851⁴⁵.

⁴² A. VAN HOVE, «Quelques aspects financiers de la copropriété par appartements», *op. cit.*, p. 229.

⁴³ I. DURANT et O. JAUNIAUX, «Le syndic, le conseil et le commissaire», *op. cit.*

⁴⁴ Gand, 31 octobre 2019, *R.C.D.J.*, 2020/4, p. 44.

⁴⁵ L. BARNICH, «Un nouveau privilège immobilier très douteux», in I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (éds), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, *op. cit.*, pp. 161 et s.

Nous renvoyons toutefois à ce sujet vers la contribution de Vincent Defraiteur dans le présent ouvrage.

VI. Les organes

Enfin, la nouvelle loi a précisé des aspects financiers concernant le syndic et la mission du commissaire aux comptes. Elle a aussi institué un nouvel organe, à savoir l'administrateur provisoire, qui surgit lorsque les finances sont en fortes difficultés.

A. Le syndic

L'article 577-8, § 1^{er}, du Code civil énonce désormais que : « Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale ».

Depuis la loi du 2 juin 2010, un contrat de syndic doit obligatoirement être établi par écrit, ce qui en fait un contrat solennel⁴⁶. Cette obligation a amélioré la transparence de la relation entre le syndic et les copropriétaires, mais le législateur de 2018 a estimé que cela ne suffisait pas : « cette transparence devrait toutefois pouvoir être accrue davantage si l'on est également clair sur le contenu du contrat »⁴⁷. Il faut désormais prévoir les prestations relevant de la gestion de base de la copropriété, et rémunérées selon le forfait convenu, et celles appelant une prestation complémentaire. En outre, la rémunération de ces dernières doit aussi être prévue (par exemple selon un tarif horaire). La sanction peut être lourde pour le syndic puisque les prestations qui ne seraient pas explicitement visées dans le contrat ne permettent pas au syndic d'exiger une rémunération, sauf si l'assemblée générale devait en décider autrement, nous le supposons, *a posteriori*. On imagine la qualité des relations entre un syndic et une association des copropriétaires dont l'assemblée générale viendrait à refuser la rémunération de certaines prestations accomplies...

Cette précision légale semble répondre à une critique courante au sein des copropriétaires qui estiment, à tort ou à raison, que leur syndic coûte évidemment cher, mais aussi que ce syndic estime trop souvent que certaines de ses

⁴⁶ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919/001, préc., p. 218 et les références citées.

⁴⁷ *Ibid.*

prestations sont exclues de son contrat de base et justifient la facturation de prestations complémentaires.

Il faut enfin noter que cette disposition ne fait pas la différence entre le syndic professionnel et le non-professionnel, lequel, généralement, n'est pas rémunéré⁴⁸.

Quant au droit transitoire, cette exigence s'applique à tous les contrats conclus ou reconduits à partir du 1^{er} janvier 2019.

B. Le commissaire aux comptes

L'article 577-8/2 qui avait été inséré dans le Code civil à la faveur de la réforme de 2010 et qui avait institué un nouvel organe en la personne du commissaire aux comptes, prévoit désormais que «L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur».

Le texte légal nouveau précise donc qu'un collège de commissaires peut être désigné, cette question étant discutée auparavant. Le législateur a estimé qu'il était «préférable d'être souple en la matière eu égard notamment aux grandes différences entre associations de copropriétaires en matière de taille»⁴⁹. La compétence de base de ce commissaire est aussi précisée, pour autant que de besoin : le contrôle des comptes de l'association des copropriétaires. Nous avons déjà estimé que la fonction du commissaire est de vérifier la réalité des dépenses avancées par le syndic, et non leur opportunité⁵⁰. Cette mission peut être confiée à quelqu'un d'extérieur à la copropriété, professionnel ou pas. S'il s'agit d'un professionnel (un réviseur d'entreprise, par exemple), il sera certainement rémunéré. Il est courant, dans la pratique, de voir la vérification de la comptabilité des grosses associations confiées à des sociétés d'audit.

C. L'administrateur provisoire : renvoi

La loi du 18 juin 2018 a créé un nouvel organe en la personne de l'administrateur provisoire comme le prévoit l'article 577-9, § 1^{er}/1. Cet organe intervient lorsque les finances de la copropriété sont «gravement compromises»⁵¹.

Nous renvoyons toutefois à ce sujet vers la contribution de Vincent Defraiteur dans le présent ouvrage.

⁴⁸ I. DURANT et O. JAUNIAUX, «Le syndic, le conseil et le commissaire», *op. cit.*, p. 91.

⁴⁹ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess., 2017-2018, Doc. 54-2919-001, préc., p. 220.

⁵⁰ V. DEFRAITEUR, «Le commissaire aux comptes dans les copropriétés», *R.C.D.L.*, 2012/3, pp. 3-8.

⁵¹ C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété 2018 : entre continuité et nouveautés», *op. cit.*, p. 148.