

Contrats

La Cour de cassation rappelle les promoteurs à l'ordre sur la faculté de modification unilatérale des statuts de copropriété d'immeubles

Il est fréquent en pratique que les statuts de copropriété d'un immeuble en cours de construction prévoient un pouvoir de modification unilatéral et temporaire desdits statuts en faveur du promoteur. Cette faculté est visée à l'article 3.85, §2 du Code civil et est strictement limitée aux modifications justifiées par des circonstances d'ordre technique ou qui doivent être apportées dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires. Ces modifications ne peuvent en aucun cas affecter les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative, ni alourdir les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. En outre, ces modifications doivent être apportées avant la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, qui précède celle des parties privatives. L'on voit bien dans cette dernière règle le spectre de la Loi Breyne¹ qui encadre fermement les ventes immobilières sur plan en fournissant de multiples garanties à l'acquéreur.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler dans un arrêt récent, rendu le 11 avril 2025², que cette disposition est de droit impératif conformément à ce qu'énonce l'article 3.100 du Code civil. En substance la Cour a jugé que la clause statutaire permettant à un promoteur de modifier unilatéralement des parties communes afin de les soustraire au régime de la copropriété forcée méconnaît le caractère impératif des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles bâtis. Une modification des statuts de copropriété de ce type aurait en effet nécessité l'intervention de l'association des copropriétaires, statuant en assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix³.

En conclusion, il est recommandé aux praticiens - et singulièrement aux notaires - d'éviter d'inclure dans les statuts de copropriété qu'ils sont amenés à rédiger des pouvoirs de modification unilatéraux trop étendus en faveur des promoteurs. Le carcan de l'article 3.85, §2 du Code civil doit être respecté.

John de BROUCHOVEN de BERGEYCK ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Notaire à Bruxelles

¹ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction et la vente d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, M.B. 11 septembre 1971.

² Cass. (1e ch.) 11 avril 2025, C.24.0043.N/5, RW 2024-25/41, p. 1676.

³ Article 3.88, §1^{er}, 2°, e) du Code civil.