

Syndic

Réforme du 18 juin 2018 : quoi de neuf pour le syndic de copropriété ?

1. Propos introductifs

1. Le titre 6 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 litiges¹, renferme des « modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété »².

Le présent article est consacré aux modifications ayant un impact direct sur les syndics de copropriété. Eu égard aux limites intrinsèques de notre contribution, nous ne viserons toutefois ni l'exhaustivité en termes de dispositions nouvelles commentées, ni la précision et la complétude en matière d'analyse de celles-ci. L'objectif est uniquement de dresser un inventaire des nouveautés les plus importantes (à nos yeux) introduites par la loi du 18 juin 2018 en ce qui concerne les syndics. Ceux-ci étant au centre de la vie de la copropriété et « tout étant dans tout », l'attention du lecteur est encore attirée sur le fait que certaines modifications introduites par la réforme ne concernant pas directement les syndics vont nécessairement les impacter indirectement³.

2. Nouveautés en matière d'entrée en fonction

a. Mode de désignation et de nomination

2. Tel que modifié par l'article 168, a), de la loi du 18 juin 2018, l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil est à présent libellé comme suit : « Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt ». Le changement consiste à avoir fait basculer dans le règlement d'ordre intérieur, désormais obligatoire, la désignation éventuelle du syndic, ainsi d'ailleurs, notamment, que son mode de nomination (art. 577-4, § 2 nouveau, C. civ.). Pour rappel, antérieurement, cette désignation éventuelle et l'indication du mode de nomination du syndic devaient figurer dans le règlement de copropriété.

Incidemment, relevons que ce transfert devrait induire un changement de vocabulaire. En effet, dès lors que le règlement d'ordre intérieur ne fait pas partie des statuts, retenir la qualification de syndic *statutaire* n'apparaît plus idoine en présence

d'un syndic désigné par le règlement d'ordre intérieur ; devra-t-on à présent parler de syndic *réglementaire* ?

b. Contenu du contrat de syndic

3. Le législateur a entendu revoir « le rapport entre les copropriétaires et le syndic grâce à une définition plus précise du contrat de syndic »⁴.

À cet effet, l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 577-8 du Code civil a été remplacé par une disposition substantiellement plus complète et plus précise libellée comme suit : « 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 »⁵. Les syndics seront très attentifs au libellé des clauses de leur contrat concernant leur rémunération ; au regard de la règle énoncée dans la dernière phrase du nouveau texte légal, ils ont assurément intérêt à la précision et l'exhaustivité.

4. Une remarque de droit transitoire s'impose en ce qui concerne cet article 577-8, § 1^{er}, alinéa 2 nouveau : l'article 179, alinéa 3, de la loi du 18 juin 2018 précise qu'il ne trouvera à s'appliquer « qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi »⁶.

c. Incompatibilités de fonctions

5. L'article 577-8, § 8, du Code civil a été modifié. Dorénavant, il est également prohibé d'être simultanément syndic et commissaire aux comptes (pour rappel, antérieurement, la loi n'édicteait d'incompatibilité qu'entre les fonctions de syndic et de membre du conseil de copropriété). En outre, le texte nouveau précise que les dites incompatibilités ne sont d'application qu'au sein d'une même association de copropriétaires ».

3. Nouveautés en ce qui concerne les missions légales du syndic

a. Le recouvrement des arriérés des charges

6. Très longtemps, la doctrine et la jurisprudence ont été divisées quant à la reconnaissance en faveur du syndic, d'un

pouvoir d'initiative en matière d'action judiciaire en recouvrement des arriérés de charges communes⁷. La Cour de cassation s'est récemment penchée sur cette controverse. À l'occasion d'un arrêt du 18 septembre 2017⁸, elle a pris position en faveur du droit d'initiative du syndic en matière d'action judiciaire en recouvrement. Le législateur a mis définitivement fin à l'incertitude en affirmant « le pouvoir du syndic de prendre toutes mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour récupérer les charges »⁹. Ce positionnement se trouve désormais inscrit dans le nouvel article 577-5, § 3, alinéa 6, du Code civil introduit par l'article 165 de la loi du 18 juin 2018.

b. Les travaux extraordinaires

7. Le point n° 18 de la liste des missions légales du syndic¹⁰ est complété par une phrase stipulant que le syndic doit « [l]e cas échéant » inscrire « à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir ». Nous formulerons quatre observations par rapport à cette disposition nouvelle.

Première observation : cet ajout est une des concrétisations de l'attention portée par le législateur de 2018 à la problématique des travaux¹¹ ; attention qui s'explique assurément par le constat d'une certaine dégradation du bâti et par la nécessité de promouvoir une gestion axée sur le long terme¹² des bâtiments abritant les copropriétés.

Deuxième observation : dans le prolongement de ce qui vient d'être énoncé, dès lors que le législateur s'est ouvertement placé dans une perspective de long terme, nous sommes d'avis que le point portant sur la programmation des travaux extraordinaires à vocation à être inséré dans l'ordre du jour des assemblées générales annuelles ordinaires à l'occasion desquelles les copropriétaires sont informés et sont invités à statuer sur les résultats de l'exercice écoulé, d'une part et sur les enjeux collectifs futurs à court, moyen et long termes, d'autre part.

Troisième observation : à nouveau dans le prolongement de ce qui précède, précisons que ce point du plan pluriannuel des travaux extraordinaires ne devra pas être systématiquement reproduit dans l'ordre du jour de chaque assemblée générale ordinaire. La disposition nouvelle confère une latitude d'appréciation au syndic ; ce n'est que lorsque celui-ci l'estimera néces-

saire qu'il devra inscrire cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale¹³.

Quatrième observation : à chacun son rôle et sa responsabilité. Le syndic est uniquement tenu d'inscrire le point des travaux extraordinaires à l'ordre du jour de l'assemblée générale chaque fois que la situation le justifie. Les copropriétaires, quant à eux, doivent en débattre et décider des investissements à réaliser (ou non) ainsi que de l'ensemble des modalités s'y rapportant (*timing*, options techniques, choix des cocontractants...).

c. L'adaptation du règlement d'ordre intérieur

8. L'article 172, c), de la loi du 18 juin 2018 complète comme suit l'alinéa 2 du paragraphe 2 de l'article 577-10 du Code civil : « Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ». De cet ajout découlent deux nouvelles missions légales pour le syndic. D'une part, il doit veiller à adapter le règlement d'ordre intérieur aux modifications législatives ayant un impact sur son contenu, et ce d'initiative, sans devoir être couvert par une décision d'assemblée générale. D'autre part, il est tenu d'informer les copropriétaires de pareille adaptation du règlement d'ordre intérieur, par le biais d'une communication à l'occasion de l'assemblée générale la plus proche. Incidemment, nous nous permettons de relever que les termes « Le cas échéant » introduisant la dernière phrase de l'ajout apporté à l'article 577-10, § 2, alinéa 2, paraissent quelque peu malheureux dans la mesure où, selon nous, cette obligation s'imposera au syndic chaque fois qu'il aura adapté d'initiative le règlement d'ordre intérieur.

d. La communication d'informations dans le contexte de la transmission d'un lot privatif

9. La réforme de 2018 apporte des précisions relativement marginales quant aux informations que le syndic est tenu de communiquer dans le contexte d'une opération de mutation d'un lot privatif. Ainsi, durant la phase précontractuelle (c'est-à-dire avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat), il est à présent prévu, d'une part, que l'information à communiquer concernant les arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant devra inclure les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1^{er} et 2 de l'article 577-11 et, d'autre part, que

l'information à communiquer concernant les procédures judiciaires en cours devra renseigner « les montants en jeu ». En rapport avec la phase précédant la passation de l'acte authentique, la seule nouveauté porte sur le fait que le syndic devra veiller à l'actualisation (s'il échet) des informations précédemment communiquées en exécution du paragraphe 1^{er} de l'article 577-11 du Code civil.

4. Nouveauté en ce qui concerne la révocation du syndic désigné par jugement

10. Une controverse existait quant à savoir si l'assemblée générale est compétente pour révoquer un syndic désigné par décision de justice, qu'il s'agisse d'un syndic judiciaire (application de l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil) ou d'un syndic provisoire (application de l'article 577-8, § 7, du Code civil). Doctrine et jurisprudence étaient divisées. Certains estimaient qu'à l'égard d'un syndic judiciairement désigné, l'assemblée n'est pas privée de son pouvoir de révocation¹⁴ ; d'autres étaient d'un avis contraire, partant du principe que si l'on veut garantir l'effectivité de la décision judiciaire, il faut éviter toute révocation sur décision de l'assemblée générale¹⁵.

11. Le législateur de 2018 a tranché le débat. La loi stipule, désormais, que « seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement » (art. 577-8, § 6, C.civ. tel que complété par l'article 168, j), de la loi du 18 juin 2018).

Les travaux préparatoires précisent que c'est « tout syndic désigné par décision judiciaire »¹⁶ qui est concerné, le nouveau régime s'appliquant tant aux hypothèses de syndic judiciaire qu'à celles de syndic provisoire. La solution ainsi légalement consacrée est justifiée comme suit dans l'exposé des motifs : « Il n'est pas souhaitable que l'assemblée générale puisse annuler une décision judiciaire de sa propre initiative, en contournant le juge. Cette limitation se justifie également d'un point de vue pratique afin de permettre au syndic judiciaire d'accomplir sa mission »¹⁷.

ISABELLE DURANT ■
Professeur à l'Université catholique de Louvain

et
OLIVIER JAUNIAUX ■
Avocat au barreau du Brabant wallon
Maître de conférences à l'Université catholique de Louvain

entre usufruitiers et nus-propriétaires en ce qui concerne le paiement des charges communes, de possibilité de solliciter la désignation d'un administrateur provisoire...

- 4 Exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, sess. 2017-2018, n° 54-2919/001, p. 43.
- 5 Pour rappel, le texte antérieur était le suivant : « Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit ».
- 6 Cette entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2019 (cf. art. 179, al. 1^{er}, de la loi du 18 juin 2018).
- 7 En faveur de cette reconnaissance, voy. notamment : C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 147, n° 539 ; J.P. Jette, 7 octobre 2005, R.C.D.I., 2008/4, p. 62 ; J.P. Forest, 6 janvier 2015, R.C.D.I., 2015/2, p. 38 ; J.P. Bruxelles, 1^{er} cant., 13 décembre 2017, R.C.D.I., 2018/1, pp. 55-57. En défaveur de cette reconnaissance, voy. notamment : A. SALVÉ, « Les charges communes entre prise de bec et prise de tête dans la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis », in P. LECOCQ (dir.), *La copropriété par appartements - Deux ans après la réforme*, CUP, vol. 138, Liège, Anthemis, 2012, p. 179, n° 26 ; Civ. Bruges, 5 janvier 2007, R.C.D.I., 2007/4, p. 52 ; J.P. Wavre, 2^e cant., 12 mars 2013, R.C.D.I., 2013/2, pp. 45-50.
- 8 Cass., 18 septembre 2017, R.C.D.I., 2018/1, pp. 35-38.
- 9 Exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, sess. 2017-2018, n° 54-2919/001, p. 206.
- 10 Art. 577-8, § 4, C. civ.
- 11 Relativement à cette attention, on peut notamment relever 1) la décision de rendre obligatoire (sauf décision expresse en sens contraire prise à la majorité des 4/5^{es} en assemblée générale) la contribution annuelle au fonds de réserve, 2) l'abaissement du quorum de vote en ce qui concerne les travaux aux parties communes.
- 12 Cette perspective de long terme est explicitement évoquée à deux reprises dans l'exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, sess. 2017-2018, n° 54-2919/001, pp. 208 et 219.
- 13 Cf. les termes « Le cas échéant », introduisant la phrase ajoutée au 18^e du paragraphe 4 de l'article 577-8 du Code civil.
- 14 J.P. Anderlecht, 1^{er} cant., 8 mai 2007, inédit, cité par C. MOSTIN, « Le contentieux : questions choisies », in *La copropriété par appartements, la Charte*, Bruxelles, 2008, p. 278, n° 27, note n° 63 ; J.P. Anderlecht, 1^{er} cant., 18 décembre 2008, R.C.D.I., 2009/1, p. 25.
- 15 J.P. Schaerbeek, 1^{er} cant., 8 juin 2007, R.C.D.I., 2007/4, p. 34.
- 16 Exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, sess. 2017-2018, n° 54-2919/001, p. 219.
- 17 Ibid.