

Nouvelles modifications en matière de copropriété

Par Florence Desternes [Xirius]

Mercredi 13.06.12

Le 26 avril 2012, la Chambre a adopté un nouveau projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété (cf. *note* 1).

1.

L'article 577-6, paragraphe 3, alinéa 3 qui prévoit que la convocation à une assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication, est à présent complété comme suit :

« *Les frais administratifs afférents à la convocation d'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires* » .

2.

L'article 577-8 § 4, 6° est complété et prévoit désormais que la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

3.

Par ailleurs, le législateur de 2010 avait imposé au syndic de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatives à la copropriété.

Le législateur de 2010 avait expressément prévu que cette communication pouvait notamment se faire par un site internet (article 577-8, 11°).

Cette référence à la création d'un site internet est à présent supprimée, les mots « et notamment par un site internet » étant abrogés.

4.

Lors de la réforme de 2010, l'article 577-11 du Code civil fixant les règles applicables en cas de cession du droit de propriété d'un lot furent également largement modifiées.

Ainsi, depuis 2010, le notaire instrumentant est tenu, au moment de la signature de l'acte authentique, de retenir, sur le prix de la cession, les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant, en veillant préalablement à payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance (art. 577-11/1, al. 1). Cette règle demeure inchangée.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant doit également en aviser le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession (art. 577-11/1, al. 2).

Les mots « *qui suivent la réception* » sont à présent remplacés par les mots « *qui suivent la passation* » .

Par ailleurs, à défaut de saisie arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant (art. 577-11/1, al.3).

Le délai est, à présent, rallongé à 20 jours à dater de la passation de l'acte.

L'alinéa 3 est ainsi libellé comme suit : « *à défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant* » .

5.

L'article 577-6 est complété par un paragraphe 8 qui prévoit expressément que l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété sont incompatibles.

*

*

*

Cette loi a été publiée au moniteur belge le 8 juin 2012.

Elle entrera en vigueur le 1er jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au moniteur belge