

DANS CE NUMÉRO

Le nouveau Livre 5 du Code civil et l'impact pour la gestion des copropriétés	1
Problèmes de facturation VIVAQUA : que se passe-t-il ?	2
Cyberattaque ista : quel impact pour les copropriétés ?	3
Vivre en quote-part - N°4	3

LE NOUVEAU LIVRE 5 DU CODE CIVIL ET L'IMPACT POUR LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

La réforme du Code civil

Le législateur belge poursuit son œuvre de **recodification de l'ensemble du Code civil de 1804**, initiée sous l'égide de l'ancien ministre de la Justice depuis 2015.

La 4^e étape est franchie.

En effet :

- ▶ Le 1^{er} novembre 2020, est entré en vigueur le premier Livre dont la réforme a abouti au Livre 8, consacré à "La preuve" ;
- ▶ Le 1^{er} septembre 2021, est entré en vigueur le Livre 3 ("Les biens") ;
- ▶ Le 1^{er} juillet 2022, sont entrés en vigueur le Livre 2, titre 3 ("Les relations patrimoniales des couples") et le Livre 4 ("Les successions, donations et testaments").

Les lois du 28 avril 2022 portent les Livres 1^{er} et 5 du nouveau Code civil. Ces deux nouveaux Livres entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Le Livre 1^{er}, plus restreint, porte les dispositions générales, qui s'appliqueront à l'ensemble des 10 futurs Livres du Code civil. Il définit des concepts essentiels, tels l'acte juridique, la manifestation de volonté, la notification, la bonne foi subjective, l'abus de droit, l'intention de nuire et la renonciation à un droit.

Le Livre 5, quant à lui, vient simplifier et moderniser le droit des obligations.

L'objectif du nouveau Livre 5

L'**objectif du législateur** est de procéder à une recodification à droit constant en combinant les concepts juridiques de l'ancien Code civil avec la doctrine et la jurisprudence qui se sont développées depuis plus de 200 ans, et ce, afin d'assurer une meilleure accessibilité aux règles du droit des obligations, de créer une plus grande sécurité juridique et de simplifier le droit qui découle de la jurisprudence.

Parmi les innovations applicables aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2023, nous pensons utile de mettre en évidence deux outils à la disposition des syndics confrontés à des entrepreneurs négligents ou à un changement de circonstances ayant un impact défavorable sur la situation de la copropriété.

Le bouleversement de l'économie d'un contrat

S'inspirant des législations des pays proches, qui prend en considération le **changement de circonstances** (telle qu'une pandémie – rendant l'exécution du contrat plus onéreuse mais toujours possible - ou une flambée des prix de l'énergie), le législateur belge prévoit une obligation pour les parties de renégocier de bonne foi leur contrat. En cas de refus de négocier ou d'échec des discussions, chaque partie peut solliciter d'un juge l'adaptation du contrat (par exemple, par une majoration du prix convenu) ou la dissolution totale ou partielle du contrat.

L'impossibilité d'exécuter un contrat

Si, au contraire, en raison d'un événement, qui n'est pas imputable au débiteur¹ (la partie qui doit exécuter une obligation), il est impossible d'exécuter cette obligation, il s'agit d'un cas de **force majeure** (article 5.226 nouveau).

Si cette impossibilité d'exécution est temporaire (par exemple, parce que les autorités interdisent d'accueillir des tiers chez soi), l'exécution de l'obligation est suspendue pendant la durée de l'impossibilité temporaire.

Si cette impossibilité est définitive, la partie concernée est libérée.

L'impossibilité d'exécution doit s'apprécier de manière raisonnable et humaine. Toutefois, si un entrepreneur perd son fournisseur habituel et qu'il peut s'approvisionner de matières premières d'une qualité semblable (même plus chères), il ne sera pas libéré.

Le remplacement d'un entrepreneur défaillant

En cas de défaillance du débiteur (hors force majeure), le créancier peut solliciter du juge l'autorisation d'exécuter lui-même l'obligation ou de la faire exécuter par un tiers aux frais du débiteur initial.

En outre, le nouvel article 5.85 consacre la **faculté de remplacement extra-judiciaire** : en cas d'urgence ou si "d'autres circonstances exceptionnelles" sont rencontrées et, après avoir pris les mesures utiles pour établir l'inexécution du débiteur, le créancier peut procéder au remplacement du débiteur par simple notification écrite, celle-ci devant mentionner les manquements reprochés au débiteur et les circonstances qui justifient son remplacement.

Ainsi, le remplacement extra-judiciaire pourrait avoir lieu si un entrepreneur a indiqué qu'il n'exécuterait pas des travaux ou n'est visiblement pas capable de les exécuter dans le délai utile.



Le créancier procède à ce remplacement à ses risques et périls. Il doit donc veiller à faire le choix d'un tiers compétent et dont les prix sont raisonnables. Cette faculté de remplacement permet de privilégier l'exécution en nature des travaux.

Conclusion

En résumé, si le nouveau Livre 5 ne modifie pas les rapports entre les copropriétaires, il permet de mieux armer les syndicats face aux entrepreneurs.

Etant donné qu'il s'applique en principe à tous les types de contrats, il peut aussi avoir un impact sur les relations entre un bailleur et son locataire.

Francine Messinne et Jean Laurent

Avocats associés CEW & Partners

francine.messinne@cew-law.be

Chargée de cours à l'ULB, Managing Partner et avocate

¹- La jurisprudence a jugé, dans un cas, que les problèmes de santé d'un locataire d'un local commercial ne permettaient pas de justifier le non-paiement d'un loyer alors qu'il pouvait sous-louer ou céder le bail et, dans un autre cas, que la maladie d'un des époux locataires commerciaux constituait un cas de force majeure, le conjoint malade ne pouvant être remplacé. La réforme du Code civil ne tranche pas la question de savoir si un étudiant qui rate ses études, voire prend la décision de les arrêter, peut soulever la force majeure pour être libéré du paiement du loyer de son "kot". Il en est de même en cas de nouvelle pandémie.

PROBLÈMES DE FACTURATION VIVAQUA : QUE SE PASSE-T-IL ?

VIVAQUA

Fin 2021 et suite à la mise en place d'un nouvel outil de gestion des données et de facturation de sa clientèle, VIVAQUA a connu d'importants problèmes techniques. Ces problèmes ont engendré des périodes de suspension de facturation et de reprise partielle/limitée ainsi qu'un retard conséquent (6 mois environ) au niveau du traitement des formulaires de déménagements. Si votre copropriété est concernée par un retard de facturation de décompte annuel et les répercussions liées, sachez donc que votre syndic reste dépendant de VIVAQUA. Ce dernier mesure les difficultés et les inquiétudes que cette situation provoque. Les équipes de VIVAQUA travaillent d'arrache-pied à résorber les retards et à résoudre les problèmes techniques qui subsistent à ce jour.

CYBERATTAQUE ISTA : QUEL IMPACT POUR LES COPROPRIÉTÉS ?



ista, un prestataire qui réalise les décomptes de frais de chauffage et/ou d'eau pour les copropriétés, a récemment été victime d'une cyberattaque. Cette dernière a entraîné la mise hors ligne de tous leurs systèmes informatiques rendant inaccessibles temporairement certaines fonctionnalités et services.

Suite à cet incident, ista se veut rassurant et précise que grâce à leur système de cryptage des données performant, les cyberattaquants n'ont mis la main sur aucune donnée personnelle. Des experts en informatique légale ont également démontré que les cyberattaquants n'ont pas eu accès aux compteurs et dispositifs de mesure. Il n'est donc pas nécessaire de procéder à des ajustements ; l'enregistrement de la consommation peut se poursuivre. Tout fonctionne à nouveau normalement et vous ne devriez plus être affectés davantage par cet incident. Pour toute question, n'hésitez pas à contacter ista via leur outil d'assistance disponible sur contact.ista.be.

VIVRE EN QUOTE-PART - N°4

Résumé du précédent épisode : Marc, qui ne connaît pas grand-chose au fonctionnement d'une copropriété, a débuté les travaux de remise en état de son appartement sans avis préalable ni la moindre concertation avec les organes de la copropriété.

Une réunion de mise au point

Monsieur Tatillon se remet petit à petit de l'annonce du démontage de la cheminée de l'appartement de Marc situé au-dessus du sien. Peut-être un mauvais rêve espère-t-il encore ? Après avoir anticipé la prise de son tranquillisant, il répond à l'invitation du syndic à assister à une réunion d'urgence réunissant l'ensemble des parties.

Le syndic de l'Esprit propose de tenir cette réunion dans l'appartement de Marc (actuellement en chantier) et ce afin que le syndic, Marc, son conseil technique, son entrepreneur, le Conseil de Copropriété et toutes les parties affectées par la situation, puissent disposer d'informations objectives.

Marc se rend compte de la gravité de la situation d'autant que le syndic a annoncé la rédaction d'un compte-rendu à adresser auprès des autres copropriétaires à l'issue de la réunion. Ce document reprendra les engagements de toutes les parties.

Dès le début de la réunion, les échanges sont agressifs. "C'est un scandale" crie une nouvelle fois Monsieur Tatillon, "J'ai appelé mon avocat", alors que l'entrepreneur encore la pioche à la main regarde sa montre dans l'espoir de poursuivre son travail et d'attaquer le démontage de la cheminée.

"Calmons-nous", exhorte le syndic. Il souligne que tout ce qui est de nature à affecter les parties communes doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale. Face à la réalisation de travaux d'importance, la rédaction d'un descriptif, voire la réalisation de plans établis sous la plume de professionnels de la construction (expert – architecte – conseil technique – ingénieur) est primordiale. Le contenu de ces informations est à adresser au syndic en vue de solliciter, au besoin, accord de l'assemblée générale.

La visite de l'appartement permet de décrire la situation actuelle et de mieux comprendre la situation projetée. Les modalités de réalisation des travaux sont alors détaillées, l'entrepreneur percevant son intérêt à assurer le nettoyage des parties communes à l'issue de ses interventions. Le syndic de l'Esprit rappelle que l'usage de l'ascenseur doit se limiter aux transports de personnes et non de matériaux et que des moyens d'accès extérieurs sont à prévoir.

Un planning des interventions futures est ensuite défini. Monsieur Respect, membre du Conseil de Copropriété, rappelle que même si les copropriétaires doivent prendre conscience qu'il est nécessaire de réaliser des travaux de rénovations, leurs réalisations doivent se faire de manière à ne pas perturber la vie quotidienne des habitants ou encore altérer le processus d'entretien courant de l'immeuble. Tout devra être mis en œuvre pour réduire le délai des travaux. Les échanges sont à présent constructifs et abordent la problématique du démontage de la cheminée.

Le syndic déclare : "Désolé Monsieur Marc mais je ne peux autoriser le démontage de cette cheminée, des informations techniques sont à collecter au préalable d'autant que ces travaux auront des conséquences à long terme pour la Copropriété" et rajoute "Il n'est pas exclu que le recours à un conseil technique soit nécessaire".

Dépités, Marc et l'entrepreneur, qui a déjà rangé sa pioche, proposent : "Et si nous parvenons à recevoir un accord de plus de la moitié des copropriétaires en allant sonner à chaque porte, maintiendrez-vous cette interdiction ?".

Le syndic répond : "Le processus décisionnel d'une assemblée générale est organisé. Préalablement à la tenue d'une assemblée générale, les copropriétaires reçoivent un ordre du jour dans des délais définis par la loi. Les décisions sont prises à partir de quorums décisionnels légaux, les copropriétaires disposent même de la possibilité d'introduire des actions en annulation". "L'assemblée générale", poursuit le syndic : "est donc compétente pour tout ce qui peut ou pourrait se rapporter aux éléments communs de la copropriété".

"Un peu compliqué tout cela" précise Marc, "La concierge m'a dit que plus personne ne faisait usage des cheminées". "Peut-être", répond le syndic "Mais si l'acte de base mentionne que les conduits sont communs, c'est l'assemblée générale qui doit statuer sur la chose, même si aujourd'hui ils ne sont plus fonctionnels. D'ailleurs encore récemment, une copropriété a décidé de faire usage des conduits non fonctionnels pour faire passer des câbles électriques".

"OK j'ai bien compris" déclare Marc, "Je suppose que si j'avais eu besoin d'un permis d'urbanisme, tout cela aurait été plus simple".

"Désolé Monsieur Marc" répond le syndic, "mais rien n'aurait changé. Dans l'hypothèse où vos travaux auraient nécessité un permis d'urbanisme, sachez que l'association des copropriétaires n'y est pour autant pas liée. Un permis d'urbanisme résulte d'une décision administrative alors qu'une résolution prise lors d'une assemblée générale de copropriété est une décision de droit. Autrement dit, un permis d'urbanisme ne remplace pas la décision d'une assemblée générale".

Le syndic, après avoir demandé aux personnes présentes si elles avaient encore quelque chose à ajouter, procède à une rapide lecture du compte-rendu. Il ne manque pas de remercier les parties d'y avoir participé dans un esprit constructif.

Rapidement Marc contacte sa femme : "Chérie c'est dans la poche, ils ont dit oui à tout mais il faudra se résoudre à faire usage de la cheminée. Notre entrepreneur est un peu déçu mais bon finalement avec les temps qui courent, la cheminée pourrait toujours servir". "A propos" lui répond sa femme, "tu leur as demandé si on pouvait couvrir la terrasse d'une belle véranda de manière à en faire un jardin d'hiver?".



"Écoute ma Loulou, sur ce coup-là on ne dit rien à personne car nos terrasses sont privatives, enfin je crois mais promis je vérifie cela dans l'acte de base car à présent je me rends compte que lire les statuts d'une copropriété c'est vraiment important".

La suite des tribulations de la Copropriété du Plaisir Quotidien dans le prochain SyndicInfo !

Jean-Pierre Lannoy et Muriel Masson

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ? Rendez-vous sur www.syndicinfo.immo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.

LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :
Yves Van Emen

• Rédaction : Jean-Pierre Lannoy, Jean Laurent, Muriel Masson, Francine Messinne et Laura Van Campenhout

• Mise en page :
www.babaproductions.be

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
• Par Email : federia@federia.immo