

Congrès National UBG - ANGE

LA COPROPRIETE

Roger-Henri MEURISSE

Géomètre-expert.

Projet de loi

- Après un premier vote à la chambre
- Amendé par le sénat et voté le 6 mai 2010
- Voté par la chambre le 6 mai 2010

Votes à la chambre

- 127 oui
- 0 non
- 14 abstention

Projet de loi

- Il s'agit de modifications apportées au livre II
CHAPITRE III Section 2 du code civil
- « De la copropriété forcée des immeubles ou
groupes d'immeubles bâtis »

Immeubles concernés

- Immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs

Immeubles concernés

- La loi ne s'applique pas :
- Si la nature des biens ne le justifie pas

Immeubles concernés

- La loi ne s'applique pas :
- Si la nature des biens ne le justifie pas
- Et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation

- Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus,
- l'acte de base peut prévoir la création d'associations
- partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles
- ou, si un immeuble comporte une séparation physique
- en éléments clairement distincts, par élément de cet
- immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes
- que pour les parties communes particulières
- désignées dans l'acte de base, étant entendu que
- l'indivision principale reste exclusivement compétente
- pour les parties communes générales et les éléments
- qui relèvent de la gestion commune de la copropriété.

Nécessité pour les immeubles concernés

- Acte de base

Nécessité pour les immeubles concernés

- Acte de base
- Règlement de copropriété

Obligation

- Ces deux documents doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Acte de base

- Description de l'ensemble immobilier.

Acte de base

- Description de l'ensemble immobilier.
- Description des parties privatives et communes.

Acte de base

- Description de l'ensemble immobilier.
- Description des parties privatives et communes.
- Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Détermination des quote-part

Détermination des quote-part

- Tenir compte:

Détermination des quote-part

- Tenir compte:
- De la valeur respective des parties privatives.

Détermination des quote-part

- Tenir compte:
- De la valeur respective des parties privatives.
- Fixée en fonction de la superficie nette au sol

Détermination des quote-part

- Tenir compte:
- De leur valeur respective
- Fixée en fonction de la superficie nette au sol
- De l'affectation et de la situation de la partie privative.

Sur base d'un rapport motivé

Sur base d'un rapport motivé

- D'un notaire

Sur base d'un rapport motivé

- D'un notaire
- D'un Géomètre-Expert

Sur base d'un rapport motivé

- D'un notaire
- D'un Géomètre-Expert
- D'un architecte

Sur base d'un rapport motivé

- D'un notaire
- D'un Géomètre-Expert
- D'un architecte
- D'un agent immobilier

Ce rapport est repris dans l'acte de
base

Règlement de copropriété

Règlement de copropriété

- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges.

Règlement de copropriété

- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges.
- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale.

Règlement de copropriété

- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges.
- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale.
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de
- ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités
- de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon
- éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives
- à la fin de sa mission

Règlement de copropriété

- la période annuelle de quinze jours pendant
- laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de
- l'association des copropriétaires.

Clause compromissoire

- Est réputée non écrite, toute clause des statuts
- qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir
- juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient
- concernant l'application de la présente section.”.

- Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Ces dispositions sont impératives.