

**F associations de copropriétaires A2**  
MH/ND/JP  
905-2023

**Bruxelles, le 3 octobre 2023**

**AVIS**

**sur**

**UN PROJET DE DISPOSITION LÉGISLATIVE DÉCLARANT APPLICABLES  
LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLAUSES ABUSIVES ET À LA  
RECONDUCTION TACITE AUX ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES**

(approuvé par le Bureau le 16 mai 2023,  
entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 3 octobre 2023)

*Le 17 avril 2023, le Conseil Supérieur a reçu de M. Pierre-Yves Dermagne, Vice-premier Ministre et Ministre de l'Economie et du Travail, une demande d'avis sur un projet de disposition législative déclarant applicables les dispositions relatives aux clauses abusives et à la reconduction tacite aux associations de copropriétaires.*

*Après consultation de la Commission Pratiques du marché et des organisations professionnelles concernées de la commission sectorielle n° 4 (Construction) et de la commission sectorielle n° 15 (Autres professions libérales et intellectuelles), le Bureau du Conseil Supérieur a émis le 16 mai 2023 l'avis suivant, entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 3 octobre 2023.*

## **CONTEXTE**

Le projet de disposition législative au sujet duquel le Conseil Supérieur est consulté vise à octroyer une protection aux associations de copropriétaires (ACP). Celles-ci ne sont, en l'état actuel du droit, ni des consommateurs ni des entreprises au sens du livre VI du Code de droit économique (CDE) et ne bénéficient dès lors pas des mesures de protection octroyées à ces acteurs économiques. En l'occurrence, le projet dont il est ici question consiste à appliquer les chapitres 6 et 9 du Titre 3 du livre VI du CDE aux contrats entre entreprises et ACP.

## **POINTS DE VUE GÉNÉRAUX**

Le Conseil Supérieur reconnaît que les associations de copropriétaires se situent dans une forme de vide juridique et qu'elles ne bénéficient en conséquence pas d'une protection suffisante dans leurs relations avec les entreprises. Il est fait état de difficultés pratiques pour les ACP, notamment en matière de reconduction tacite de certains contrats (maintenance, entretien, etc.). Cette situation n'est pas acceptable et il convient d'y apporter une solution. Le Conseil Supérieur accueille dès lors favorablement l'objectif visé par ce projet de disposition législative.

Bien que le Conseil Supérieur reconnaisse que dans le cadre du livre VI du CDE, les ACP ne peuvent être considérées stricto sensu comme des entreprises car elles ne poursuivent pas de manière durable un but économique, le statut des ACP se rapproche davantage de celui des entreprises que de celui des consommateurs, en vertu de la définition générale des entreprises dans le CDE (article I.1, 1°). En effet, comme le souligne justement la justification du projet de disposition législative, les ACP possèdent la personnalité juridique conformément à l'article 3.86 du nouveau Code civil, ce qui implique que celles-ci ne peuvent pas être considérées comme des consommateurs car cela remettrait en cause un des principes du droit belge de la consommation.

Pour cette raison, il est plus approprié d'appliquer, de manière certaine, aux ACP les dispositions relatives aux clauses abusives qui concernent les contrats conclus entre entreprises prévues aux articles VI.91/1 à VI.91/10 (Titre 3/1) du CDE. Il est inopportun d'appliquer aux ACP de manière générale les dispositions qui visent à protéger les consommateurs, telles celles prévues aux chapitres 6 et 9 du Titre 3 du Livre VI du CDE. De nombreuses clauses abusives visées à l'article VI.83 ne concernent en effet pas les contrats conclus par les ACP.

Il faut en outre relever que, étant donné que les règles B2B offrent un cadre de protection similaire mais moins rigide par rapport au régime B2C en matière de clauses abusives, l'application des règles B2C risque davantage d'impacter à la hausse les prix des biens et services pour les ACP, en comparaison avec le régime B2B.

L'application des règles B2B à l'ACP présente également l'avantage d'éviter les problèmes de délimitation du champ d'application des mesures protectrices, auquel tente de remédier le projet de disposition législative. Ainsi, la mise en œuvre du seuil de 75 % des quotités affectées à l'habitation pour déterminer si l'ACP peut se prévaloir ou non du régime de protection applicable aux consommateurs sera difficilement praticable. La situation des ACP est très volatile et fixer un pourcentage reste toujours arbitraire. Outre que les statuts de la copropriété peuvent prévoir une affectation mixte pour certains lots (logement ou profession libérale) ou ne prévoir aucune affectation particulière, la destination des lots est susceptible de varier en fonction de la qualité de leur propriétaire et/ou de l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale. De plus, les lots officiellement destinés à un usage résidentiel peuvent en réalité être utilisés différemment. Aucune partie au sein d'un immeuble – en ce compris le syndic – ne dispose d'une vue d'ensemble complète et actualisée de l'utilisation des lots. En effet, il n'existe aucune obligation d'informer le syndic de la manière dont les lots sont utilisés, et le syndic ne peut pas non plus le constater simplement. Par conséquent, même l'utilisation prévue dans les statuts n'est pas nécessairement un point de référence utile. En outre, il y a toute la question des conflits possibles avec les réglementations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Plus problématique encore, les lots non résidentiels peuvent également être détenus par des personnes devant être considérées comme des consommateurs. Enfin, il ne peut être justifié qu'aucune protection ne soit accordée aux ACP dont certains lots sont utilisés à des fins résidentielles et appartiennent à des consommateurs, mais ne représentent pas 75 % de la valeur totale. Le choix des règles B2B permet donc d'éviter toute discussion sur le champ d'application.

En bref, les ACP ont besoin de sécurité juridique et d'une protection stable et plus élevée. L'application des règles B2B permettrait d'y parvenir d'une meilleure manière.

## **REMARQUES LÉGISTIQUES**

### **Art. G et H**

Il est proposé de réécrire ces deux articles de la manière suivante :

« Art. 91/1 §3. Le présent titre est également applicable aux contrats conclus entre une entreprise et une association de copropriétaires visée à l'article 3.86 du nouveau Code Civil. Art. 91/1 §4. Le terme « entreprise » dans le cadre du présent titre doit s'entendre comme « entreprise et association de copropriétaires telle que visée dans l'article 91/1 §3 » ».

Si législateur devait tout de même opter pour l'application aux ACP du régime de protection des consommateurs, cet article devrait être remanié car il n'est pas totalement correct d'un point de vue légistique. Vu l'endroit où il est inséré et la façon dont il est rédigé, l'article VI.81/1 pourrait prêter à confusion. Il y aurait donc lieu d'insérer le terme « également » entre « le présent chapitre est » et « applicable ». Ce qui rappellerait que le chapitre 6 est inséré dans le titre 3 relatif aux « contrats avec les consommateurs » mais s'appliquerait en plus aux associations de copropriétaires. Afin d'éviter tout souci d'interprétation, il y aurait également lieu d'indiquer que « consommateur » dans le cadre de présent chapitre devrait s'entendre comme « consommateur et association de copropriétaires telle que visée dans l'article VI.81/1 ».

## **CONCLUSION**

Le Conseil Supérieur est favorable à l'objectif poursuivi par le projet de disposition législative. Il convient d'offrir une protection aux associations de copropriétaires qui, n'étant ni des entreprises au regard du livre VI du CDE ni des consommateurs, se situent actuellement dans une situation de vide juridique qui leur est préjudiciable.

Le Conseil Supérieur estime toutefois qu'il vaudrait mieux appliquer aux ACP les mesures de protection prévues pour les entreprises aux articles VI.91/1 à VI.91/10 du CDE. En effet, celles-ci se rapprochent davantage du statut d'entreprise que de consommateur. En outre, la délimitation entre les ACP concernées par les mesures protectrices et celles qui n'en bénéficieront pas, en vertu de l'application du seuil de 75% des quotités affectées à l'habitation, posera des difficultés pratiques et n'offrira aucune protection à un certain nombre d'ACP.

---