

La procédure d'abandon et de compensation en cas de décision de démolition-reconstruction : suite et (sans doute) pas fin

Vincent DEFRAITEUR

Avocat au barreau de Bruxelles, assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis

Corinne MOSTIN

Avocat au barreau de Bruxelles

Résumé

Suite à l'annulation par un arrêt du 20 février 2020 de la Cour constitutionnelle de l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), du Code civil, définissant les conditions dans lesquelles l'assemblée des copropriétaires peut décider de démolir et de reconstruire totalement l'immeuble, la loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes en matière de justice réintègre, notamment, cette possibilité en adaptant les conditions dans lesquelles la décision peut intervenir. Son objectif consiste à conférer aux copropriétaires une protection plus importante de leurs droits, lorsqu'ils sont amenés à faire abandon de leur bien au profit des autres copropriétaires. Si cet objectif est louable, le texte suscite de nombreuses interrogations soulevées par les auteurs que le législateur n'a pas rencontrées.

Hoewel deze doelstelling prijzenswaardig is, roept de tekst veel vragen op die door de auteurs zijn opgeworpen en waaraan de wetgever niet heeft voldaan.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	13
L'arrêt de la Cour constitutionnelle	14
Le nouveau texte	14
Commentaires	14
Une loi fourre-tout votée dans l'urgence	14
Quant au vote à la majorité spéciale des 4/5	15
Quant à l'abandon	15
Le demandeur à l'action	15
Quant au délai	16
Quant au mandat du syndic	16
Les défendeurs à l'action	16
Quant au jugement et aux frais	17

Samenvatting

Naar aanleiding van de vernietiging bij arrest van 20 februari 2020 van het Grondwettelijk Hof van artikel 577-7, § 1, 2^o, h) van het Burgerlijk Wetboek, dat de voorwaarden bepaalt waaronder de vergadering van mede-eigenaars kan beslissen om het gebouw af te breken en volledig te heropbouwen, voert de wet van 31 juli 2020 houdende dringende bepalingen in rechtszaken deze mogelijkheid opnieuw in, met name door een aanpassing van de voorwaarden waaronder de beslissing kan worden genomen. Het doel ervan is de mede-eigenaren een betere bescherming van hun rechten te bieden wanneer zij gedwongen worden hun eigendom op te geven ten gunste van de andere mede-eigenaren.

Introduction

1. La loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes diverses en matière de justice¹ a modifié de nombreuses matières, dont la copropriété.

Son chapitre 4 prévoyait des « réparations suite aux arrêts de la Cour constitutionnelle » et ses articles 38 à 41 entendaient précisément « réparer » l'annulation prononcée par cette Cour dans son arrêt du 20 février 2020².

1. M.B., 7 août 2020, p. 58.048.

2. C.C., 20 février 2020, arrêt 30/2020, J.T., 2020, p. 475, note V. DEFRAITEUR ; J.L.M.B., 2020, liv. 20, 946 et <http://jlm.bi.larcier.be/> (22 mai 2020) ; N.J.W., 2020, liv. 426, 587, note G. DEGEEST ; R.W., 2019-20 (sommaire), liv. 39, 1560 et <http://www.rw.be/> (23 mai 2020) ; R.C.D.I., 2020, liv. 2, 38 ; T. Not., 2020 (sommaire), liv. 6, 548, note M. DEGROOTE, B. MAESCHAECK.

L'arrêt de la Cour constitutionnelle

2. Pour rappel, par cet arrêt, la Cour avait annulé l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), du Code civil qui avait lui-même été instauré lors de la dernière réforme de la copropriété issue de la loi du 18 juin 2018³.

Cette disposition prévoyait que l'assemblée générale pouvait décider de la démolition et de la reconstruction totale de l'immeuble, non pas à l'unanimité, mais à la majorité spéciale des 4/5, pour autant que ces travaux soient commandés par des raisons de sécurité, de salubrité ou par le coût élevé de la mise en conformité. Dans ce cas, le propriétaire minoritaire pouvait faire abandon de son lot en faveur des autres copropriétaires, moyennant compensation. Celle-ci, à défaut d'accord, était fixée par le juge de paix.

Ce mécanisme inédit en avait surpris plus d'un⁴ et la Cour constitutionnelle l'a censuré dans son arrêt précité pour violation du Premier protocole additionnel. La Cour a estimé, à juste titre selon nous, que le mécanisme légal rompait le juste équilibre qui doit exister entre les intérêts particuliers et l'intérêt général, spécialement en raison de l'absence de procédure de contestation *ad hoc*. La Cour soufflait ensuite la solution au législateur en énonçant qu'« il doit être prévu que l'association des copropriétaires saisisse, de sa propre initiative, le juge de paix de sa décision, par dérogation à l'article 577-9, § 2, précité, du Code civil et que le juge de paix puisse contrôler la légalité de cette décision et, le cas échéant, demander l'avis d'un expert sur le caractère approprié du montant de la compensation »⁵.

Le nouveau texte

3. La nouvelle loi confirme la dérogation à la règle de l'unanimité qui avait été votée en 2018 en réintégrant cette compétence de l'assemblée générale à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), du Code civil.

Mais, à lire les développements, « une garantie importante » est désormais prévue à l'article 577-9 du Code civil. Dorénavant, si l'association des copropriétaires n'a pas pris la décision de démolition à l'unanimité, « l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. Elle doit diriger l'action contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée

générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à ce que la décision judiciaire constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale soit passée en force de chose jugée »⁶.

Cet article est aussi modifié quant au sort des dépens provoqués par cette instance particulière : ceux-ci sont, en toute hypothèse, intégralement à charge de l'association des copropriétaires.

Deux dispositions du Code civil sont donc modifiées par ce texte : l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), qui est confirmé et l'article 577-9 ainsi complété.

Notons que, dans le même temps, la nouvelle loi modifie aussi la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, qui a été adopté mais qui entre en vigueur au 1^{er} septembre 2021, par le biais de modifications aux (futurs et déjà présents) articles 3.88 et 3.92.

Commentaires

Les textes votés par le législateur en matière de copropriété assurent le service minimal, en se contentant de suivre la piste soufflée par les juges constitutionnels.

Cela étant, si cette solution devrait répondre aux exigences prévues par le Premier protocole additionnel, les questions qu'elle soulève restent nombreuses. A n'en pas douter, la mise en application de ce mécanisme devant les juridictions cantonales ne se fera pas sans accroc.

Permettons-nous quelques réflexions.

Une loi fourre-tout votée dans l'urgence

4. Force est tout d'abord de constater que cette réparation a été effectuée dans l'urgence – cinq mois seulement après l'arrêt de la Cour – et au travers d'une énième loi fourre-tout en matière de justice : état civil, tutelle, astreinte, violence sexuelle, procédure écrite, aide juridique, pension des huissiers, succession, statut du prisonnier, ... les matières visées par cette loi sont légion.

En outre, le processus législatif a été guidé par l'urgence, sous prétexte du coronavirus. Si certaines modifications étaient certainement commandées par la

3. 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 litiges, *M.B.*, 2 juillet 2018, p. 53455.

4. A. SALVE, « Modification impactant l'assemblée générale et les clauses 'promoteur' », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, La Charte, 2018, p. 71 ; P. ROUS-SEAU, « La nouvelle loi sur la copropriété va-t-elle aider à la reconstruction ou la rénovation profonde de nos vieux immeubles ? », *Pli jur.*, 2019/2, n° 48, p. 9 ; C. MOSTIN, « Les nouveaux défis en 2019 de la gestion par le syndic des immeubles en copropriété », in *Biens, propriété et copropriété : controverse et réformes*, Limal, Anthemis, 2019, CUP, n° 192, n° 30 et s.

5. B.4.9 de l'arrêt.

6. Développements, *Doc. parl.*, 55-1295/001, p. 29.

pandémie, tel n'était pas le cas de cette réparation. Il en résulte que cette manière de légiférer ne permet pas de penser les changements de façon posée et réfléchie. L'avis du Conseil d'Etat est d'ailleurs éclairant quant à la pertinence du processus utilisé, spécialement quant à l'usage du dépôt d'une proposition de loi par deux députés, « alors que le texte soumis au Conseil d'Etat a manifestement été préparé par les services du ministre de la Justice sans qu'il s'agisse d'un avant-projet de loi destiné à être ensuite déposé au nom du Roi à la Chambre des représentants par le ministre sous la forme d'un projet de loi ; il a été déposé par deux députés sous la forme d'une proposition de loi. »⁷.

Cet avis, pour le surplus, ne se prononce toutefois pas sur les modifications en matière de copropriété.

Quant au vote à la majorité spéciale des 4/5

5. Le texte prévoit donc que, sous certaines conditions, la démolition peut être décidée à la majorité des 4/5, donc contre la volonté de certains copropriétaires minoritaires. Le cas de figure est assez singulier.

La représentante du ministre a donné un exemple, en réponse à une question d'une députée. On peut lire : « La représentante du ministre donne l'exemple suivant : des agents immobiliers rachètent 80 % d'un immeuble et forcent ensuite, par cette décision, la démolition et la reconstruction de cet immeuble, contre la volonté d'un plus petit groupe de copropriétaires qui s'y trouvent encore bien. En pareil cas, le juge doit pouvoir intervenir. Le scénario inverse est également possible : l'agent immobilier achète lui-même une part minoritaire de l'immeuble et tente de bloquer la décision, par exemple pour s'emparer lui-même du projet »⁸.

Rappelons toutefois qu'un seul promoteur ne pourrait pas acheter 80 % de l'immeuble pour imposer sa volonté aux autres, dans la mesure où l'article 577-6, § 7, al. 5, prescrit que « Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. ». Un promoteur, qui détiendrait 80 % des quotités, verrait donc son pouvoir votal réduit à la moitié des suffrages exprimés lors de l'assemblée générale⁹ et ne pourrait donc pas actionner ce mécanisme.

Quant à l'abandon

6. L'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), autorise le copropriétaire à abandonner son lot. Notons tout d'abord qu'il n'y a pas de délai fixé pour prendre attitude sur la faculté d'abandon. Ensuite, l'abandon est un acte unilatéral extrêmement rare en matière immobilière. S'il en existe en matière de servitude (art. 699 C. civ.) et de mitoyenneté (art. 656 C. civ.), ces abandons se voient mieux encadrés par le nouveau livre 3 (ses articles 3.112 pour la mitoyenneté et 3.122 pour les servitudes).

En cas de démembrement ou d'indivision du lot, nous pensons que cet abandon doit émaner de tous les titulaires de droit réel sur le lot.

7. Cet abandon, qu'il faut donc appréhender avec prudence, est en outre conditionné. Pour être admis, il faut que la valeur du lot soit inférieure à la quote-part que son propriétaire devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. *Quid* s'il apparaît, durant la procédure devant le juge de paix, que tel n'est pas le cas ? Son abandon est-il résolu ? Ce serait alors un abandon immobilier sous condition résolutoire, potentielle source de difficultés.

Si l'abandon est confirmé, il opère en faveur des autres copropriétaires. Ces derniers sont donc *obligés* de devenir copropriétaires des lots abandonnés, certainement moyennant compensation. Un tel mécanisme peut donc avoir, pour les restants, de lourdes conséquences financières pour lesquelles le texte ne leur offre pas de porte de sortie¹⁰.

8. Un député s'est demandé si cet abandon devait faire l'objet d'une inscription en marge au registre de la conservation des hypothèques. La représentante du ministre lui a répondu par la négative¹¹.

Le demandeur à l'action

9. L'article 577-9, § 1^{er}, dernier alinéa, prévoit que l'action doit être intentée par l'association des copropriétaires. Or, l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), prescrit qu'en cas d'abandon, ce dernier opère en faveur des copropriétaires. En conséquence, alors que ces copropriétaires deviennent copropriétaires (à double titre) des lots abandonnés, et sont susceptibles de devoir les compenser, l'action est intentée par l'association

7. Avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, 55-1595/002, p. 4.

8. *Doc. parl.*, 55-1295/004, page 28.

9. En effet, si l'ensemble des autres propriétaires de l'immeuble sont présents ou représentés à l'assemblée générale, ils disposent de 20 % des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble. Le promoteur qui dispose de 80 % des quotes-parts voit son pouvoir de vote ramené à 20 % des quotes-parts, ce qui représente la moitié des voix exprimées à l'AG. Il ne pourra dès lors imposer sa décision, sauf si d'autres copropriétaires se rallient à sa position.

10. Dans une précédente contribution (voir C. MOSTIN, *op. cit.*, n° 33), nous nous étions demandés si cet abandon devait nécessairement intervenir au profit de tous les autres copropriétaires qui ont voté en faveur du projet de démolition-reconstruction totale ou si cette cession pourrait avoir lieu uniquement au profit de quelques copropriétaires, considérant que rien ne dit que les copropriétaires favorables au projet, qui entraînera nécessairement des coûts importants, supérieurs à la valeur de l'immeuble, sont pour autant disposés à faire l'acquisition des lots abandonnés.

11. *Doc. parl.*, 55-1595/004, pp. 25-26.

des copropriétaires¹². Les copropriétaires restants ne sont pas à la cause, sauf intervention volontaire de leur part, pour défendre leurs intérêts personnels.

Cette circonstance interroge, d'autant que l'on peut supposer qu'aux termes du processus, c'est l'association des copropriétaires qui sera condamnée à compenser les copropriétaires sortants. Cette situation risque aussi de poser de lourdes difficultés : les lots seraient devenus la propriété des copropriétaires restants alors que seule l'association est condamnée à indemniser les copropriétaires sortants, avec des fonds dont elle ne dispose peut-être pas...

Dans la même veine, alors que ce sera aux copropriétaires restants de devoir assumer la compensation, celle-ci est décidée lors d'une assemblée générale. On peut déjà s'interroger sur la compétence de l'assemblée générale à cet égard. Ensuite, des différends pourraient surgir entre copropriétaires restants quant à la hauteur de cette indemnisation, avec pour conséquence d'imposer à certains d'entre eux des montants qu'ils estiment excessifs. Il reviendrait alors à ces copropriétaires de diligenter une action en annulation classique devant le juge de paix à l'encontre de cette décision, ou encore d'intervenir à la procédure qu'intenterait l'association des copropriétaires, pour faire valoir leurs droits.

Quant au délai

10. Le texte implique que le vote des travaux, la décision d'abandon et le montant de la compensation sont décidés en assemblée générale et, mieux encore, lors de la même assemblée générale. Cela ressort d'ailleurs des travaux parlementaires. La représentante du ministre y indique : « La décision de l'assemblée générale concerne la démolition ET la reconstruction de l'immeuble. Les copropriétaires qui souhaitent abandonner leur propriété peuvent le faire contre une compensation qui est inférieure à la quotité qui devrait être versée pour la reconstruction. Cette décision est prise d'une traite. Si un copropriétaire n'est pas d'accord avec la compensation, il ne va donc pas donner son assentiment formel à la décision. »¹³.

Cette affirmation nous paraît sujette à discussion et fort improbable dans les faits, ne serait-ce que parce que l'on ignore, par avance, si la décision sera adoptée à l'unanimité ou à la majorité spéciale. On ignore peut-être aussi, lors de ce vote, le coût total de la reconstruction. Comment dès lors décider, le même jour, de l'abandon de son bien et débattre, toujours dans même temps, de la compensation ?

Au contraire, il y a lieu de penser que ces deux décisions feront l'objet de deux assemblées générales distinctes : la première sur le principe des travaux, la seconde sur la hauteur de la compensation de ceux qui, dans l'intervalle, auront fait état de leur volonté d'abandon. La question qui se pose est dès lors celle du point de départ du délai de 4 mois. Nous penchons pour la première, à savoir celle portant sur le principe de la démolition, sous peine d'être forclos.

Cela étant dit, la question de la conséquence du non-respect de ce délai se pose aussi. *Quid* si l'action n'est pas intentée ou est intentée hors délai ? La décision de procéder à la démolition devient-elle caduque ? En toute hypothèse, elle sera, par le fait de la loi, suspendue dans l'attente d'une décision coulée en force de chose jugée... qui ne viendra jamais.

Quant au mandat du syndic

11. Dès lors que l'association des copropriétaires doit se pourvoir en justice, il y a lieu de se demander si le syndic doit être spécialement mandaté à cette fin, comme le veut le droit commun¹⁴, ou s'il peut agir sans cet aval, l'association des copropriétaires étant tenue légalement d'agir dans ce délai. Rien n'indique cette dernière hypothèse. En conséquence, le syndic devra convoquer une autre assemblée générale, dans un délai assez rapproché, pour se voir autorisé à procéder, ce qui complique aussi les choses.

L'article 577-9, § 1^{er}, al. 3, du Code civil qui précise que « Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. », ne semble pas propice à résoudre cet écueil puisqu'il vise *les parties communes*.

En conséquence, la prudence voudrait qu'un point *ad hoc* soit inscrit à l'ordre du jour, à titre préventif et conservatoire, lorsque l'assemblée générale est amenée à voter une décision de démolition-reconstruction.

Les défendeurs à l'action

12. L'article 577-9, § 1^{er}, al. 5, du Code civil (et l'article 3.92, 1^o, du livre 3¹⁵) prescrit que l'action doit être introduite contre ceux qui disposent du droit de vote et qui n'ont pas approuvé la décision. Il s'agit de deux conditions cumulatives.

12. Certains auteurs préconisaient dans la version originale du texte, introduite par la loi du 18 juin 2018 que l'action tendant à compensation soit introduite contre l'association des copropriétaires. Voir S. SNAET et M. MUYLLE, « De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars », in N. CARETTE et V. SAGAERT (éd.), *Appartementsrecht III, Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 79, n° 63.

13. *Doc. parl.*, 55-1595/004, pp. 25-26.

14. V. DEFRAITEUR, « L'ACP en justice et les pouvoirs du syndic », *R.C.D.I.*, 2019, n° 2, pp. 3-12.

15. Soyons futuristes !

Interrogeons-nous tout d'abord quant au sort des abstentionnistes et des absents : par définition, ceux-ci n'ont pas *approuvé* la décision, ils doivent donc être attraités. Cette question a été posée lors des débats parlementaires et a également reçu une réponse positive¹⁶.

13. La formulation de cet article implique que celui qui souhaite abandonner son lot doit ne pas avoir approuvé la démolition. Or, il s'agit selon nous de deux questions distinctes. Ainsi, on pourrait imaginer qu'un copropriétaire donne son accord pour la démolition, mais moyennant abandon de son lot contre compensation. Laquelle compensation serait, le cas échéant, débattue lors d'une assemblée générale ultérieure. L'association des copropriétaires se retrouve coincée : non seulement le texte ne l'autorise-t-elle pas à agir en justice contre ce copropriétaire, mais aussi un différend risque-t-il de surgir quant à la hauteur de cette compensation, qui plus est potentiellement au-delà du délai légal de quatre mois.

La seule piste est d'imaginer que ce copropriétaire intervienne dans la procédure afin d'obtenir une autre compensation que celle qui aurait été décidée. Encore faut-il, à la réflexion, qu'une procédure soit en cours. Car si l'ensemble des copropriétaires ont marqué leur accord sur la démolition, en ce compris lui, la procédure de l'article 577-9, § 1^{er}, al. 5, du Code civil ne peut être mise en œuvre.

14. Puisqu'il n'est pas dit, à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), que celui qui souhaite abandonner son lot doit avoir voté contre la décision de démolir, il pourrait être imaginé, certes de façon fort théorique, que de très nombreux copropriétaires, bien que favorables à la démolition, abandonnent leur lot, à charge pour les quelques restants de les indemniser. Le comble serait que tous les copropriétaires abandonnent leur lot, en faveur des autres, à savoir plus aucun. Nous aurions ainsi une *res derelictae* immobilière...

15. La question du copropriétaire défendeur se pose aussi en cas de démembrement du lot.

Tout d'abord, à notre estime et comme déjà dit, l'abandon immobilier visé à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), doit émaner de tous les titulaires d'un droit réel sur la chose, et non seulement de celui autorisé à voter en assemblée générale.

Ensuite, l'article 577-9 vise le copropriétaire *disposant du droit de vote à l'assemblée générale*. En cas d'usufruit, par exemple, il peut donc s'agir de l'usufruitier ou du nu-propiétaire, selon les règles organisant les pouvoirs entre ces deux titulaires. Toutefois, la démolition porte atteinte aux droits de l'un et

de l'autre et l'un comme l'autre ont droit à une compensation pour la perte de leur droit réel immobilier.

Si l'usufruitier est nanti du pouvoir de voter en assemblée générale, on imagine mal le nu-propiétaire rester au balcon alors que son patrimoine immobilier est gravement atteint (et inversement).

La même réflexion surgit en cas de lot en indivision. Cette question s'est posée lors des débats parlementaires et la réponse de la représentante du ministre fut la suivante : « En cas de copropriété 'partagée', par exemple un nu-propiétaire et un usufruitier, cela dépend si les ayants droit étaient représentés à l'assemblée générale. Dans l'affirmative, il incombe alors au mandataire d'approuver ou non la décision mais, dans ce deuxième cas, ce copropriétaire n'a pas eu l'opportunité d'approuver la décision et il ne doit donc pas être associé à la procédure ».

Cette réponse étonne, tant en ce qui concerne les termes utilisés (copropriété partagée, ayant droit, ...) qu'en ce qui touche le fond.

A notre avis, la restriction visant à introduire l'action contre les seules personnes qui avaient le droit de vote n'est pas appropriée. Vu l'enjeu, tous les titulaires de droit réel sur le lot abandonné devraient être concernés.

Quant au jugement et aux frais

16. En cas de procédure, l'article 577-9, § 1^{er}, dernier alinéa, conclut que « l'exécution de la décision est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale ».

Le jugement doit donc porter sur la légalité de la décision, c'est-à-dire la question de savoir si le recours au 4/5 était justifié.

Cela étant dit, le jugement doit également apprécier, à notre estime, la légalité de l'abandon et la hauteur de la compensation allouée.

Enfin, aucune mesure de publicité du transfert de propriété des lots abandonnés en faveur des autres propriétaires n'est envisagée. Le jugement qui acte l'abandon et opère dès lors le transfert de propriété devra être transcrit par le bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

17. Une fois cette compensation revisitée par le juge de paix, le cas échéant par le biais d'une expertise, force est de constater que les copropriétaires restants

16. Doc. parl., 55-1595/004, pp. 25-26.

ne disposent d'aucune porte de sortie. Ils doivent « hériter » des lots abandonnés et sont tenus de les indemniser. Cette conséquence a de quoi surprendre et interroger également.

18. Enfin, l'article 577-9, § 8, *in fine*, également modifié à l'occasion de cette réforme, déroge aux règles relatives aux dépens de l'instance, s'agissant de cette procédure exceptionnelle. Il est précisé que « tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires ».

Notons que le projet de loi, à ce sujet, était moins protecteur du copropriétaire sortant puisqu'il énonçait

que « Dans le cas de l'action visée au paragraphe § 1^{er}, alinéa 6, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires liés à cette action sont à charge de l'association des copropriétaires. ». Le législateur a donc voulu préciser explicitement que le copropriétaire sortant ne doit assumer aucun frais issu de la procédure, par le biais d'un amendement. On peut lire, en justification de cet amendement : « Il est désormais précisé que, dans le cas de cette procédure de démolition et de reconstruction, les copropriétaires contre lesquels l'action est intentée ne participent pas aux frais et honoraires engagés par l'association, quelle que soit la décision du tribunal (...). Il est, en outre, précisé explicitement que, par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires, même si le juge devait confirmer la légalité de la décision de l'assemblée générale »¹⁷.

17. Amendements n° 93, *Doc. parl.*, 55 1295/007, p. 21.