Convention de copropriETE

*Très souvent, des personnes acquièrent un bien en commun (une maison, une vieille voiture, un machine à laver, etc.) sans se soucier des conditions dans lesquelles s’exerceront et finiront leurs droits et obligations de copropriétaires. Typiquement, lors de l’achat en commun d’un bien immobilier, lorsque je leur demande « avez-vous signé un contrat de copropriété ? », elles me répondent « Oui, oui ! Voici l’acte qu’on a passé chez le notaire ». Triste erreur ! Qu’il suffise que je leur demande combien de temps est censé durer la copropriété pour qu’elles réalisent qu’il manque peut-être quelque chose ;-) .*

*Le contrat ci-dessous est un exemple des dispositions dont peuvent convenir des personnes qui ont acquis un immeuble en copropriété. Certaines clauses sont assez caractéristiques du cas d’espèce ; j’aurais pu les effacer, mais j’ai choisi de les maintenir pour vous donner des idées, pour vous inspirer. Rappelez-vous toutefois que, tout est cas d’espèce.*

*Me Thierry Corbeel*

*thierry.corbeel@solutio.law*

**ENTRE : Nicolas**

domicilié à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

**ET : Sabine**

domiciliée à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

*Ci-après dénommées individuellement « une Partie » ou conjointement « les Parties »*

**Il est prÉalablement exposÉ ce qui suit :**

Le 1er décembre 2020, les Parties ont acquis, en copropriété, chacune pour moitié, un bien immobilier sis à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ci-après : « l’Immeuble ») afin d’y établir leurs cabinets de kinésithérapie.

**A LA SUITE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

1. **OBJET**
   1. La présente convention a pour objet de définir les droits et obligations des Parties en leurs qualités de copropriétaires de l’Immeuble.
2. **DESTINATION DE L’IMMEUBLE ET AFFECTATION DES LOCAUX**
   1. L’Immeuble est intégralement affecté à l’exercice d’activités médicales ou paramédicales. Cette destination ne pourra être modifiée que de l’accord des Parties.
   2. L’Immeuble est composé de différents locaux, dont l’usage commun ou exclusif est déterminé comme suit :

|  |  |
| --- | --- |
| Locaux à usage exclusif : | Les deux cabinets occupés par les Parties et un troisième cabinet destiné à la location.  Chacune des Parties à l’usage exclusif du cabinet qui lui est attribué, à savoir pour Nicolas, le premier cabinet à droite en regardant l’Immeuble depuis la rue et pour Sabine, le premier cabinet à gauche.  L’autre Partie n’y aura accès qu’en cas d’urgence ou absolue nécessité.  L’accès des Parties au troisième cabinet est libre, sauf les restrictions qui seraient fixées par le contrat de bail. |
| Locaux à usage commun : | Hall d’entrée, salle de gym, sanitaires (salle de bain, wc), cuisine, jardin.  Les Parties ont un libre accès aux Locaux communs. L’accès aux Locaux communs par le locataire du troisième cabinet sera déterminé par le contrat de bail. |

1. **CHARGES ET INVESTISSEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ**
   1. Le remboursement de l’emprunt hypothécaire souscrit par les Parties pour financer l’achat de l’Immeuble ainsi que toutes les charges, tous les frais, tous les impôts et taxes liés à l’Immeuble (ci-après, « les Charges au Sens Large ») sont répartis par moitié (50/50) entre les Parties.
   2. Les Parties considèrent irrévocablement que les cabinets qu’elles occupent exclusivement se valent. Elles considèrent également irrévocablement qu’elles ont la même jouissance ou faculté de jouissance des Locaux communs. Dès lors, elles s’interdisent de remettre en cause la clé de répartition 50/50 des Charges au Sens Large de l’Immeuble.
   3. Afin de faire face aux Charges au Sens Large de l’Immeuble, les Parties s’engagent à verser une provision suffisante chaque dernier jour du mois sur le compte commun BE\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_ ouvert à leurs deux noms.

Au moment de la signature de la Présente Convention, cette provision est fixée à 1.000 € par Partie.

Chaque année au moins, sur base des Charges au Sens Large échues, le montant de la provision sera adapté afin que le compte commun soit toujours suffisamment provisionné.

Ce compte commun ne pourra être utilisé que pour le règlement des Charges au Sens Large de l’Immeuble. Les provisions versées ne pourront être reversées à l’une ou l’autre des Parties que de l’accord des deux Parties.

* 1. Les Parties s’accordent pour que l’Immeuble soit maintenu en excellent état. Aussi, elles s’engagent à assumer tout investissement, même extraordinaire, nécessaire au maintien de cet état.

1. **LOCATION DU TROISIÈME LOCAL** 
   1. Le troisième cabinet, non utilisé à titre exclusif par les Parties, est destiné à la location, à titre professionnel, par une tierce personne qui remplit les conditions suivantes :

* il est un praticien du secteur médical ou paramédical ; il pourra également exercer une autre activité, mais seulement si les deux Parties sont d’accord ;
* il a obtenu l’agrément commun des Parties.

Le loyer sera obligatoirement versé sur le compte commun des Parties affectées aux Charges au Sens Large de la copropriété.

* 1. La relation entre les Parties et le locataire sera définie par un contrat de location indépendant de la présente Convention.

Dans les relations entre les Parties, en cas de contradiction entre la présente Convention et ledit contrat de location, les dispositions de la présente Convention prévalent.

1. **DURÉE** 
   1. La présente Convention est conclue pour une durée déterminée initiale de 20 ans, prenant court le 1er janvier 2021 ; cette durée correspond à la durée du crédit hypothécaire souscrit par les Parties pour l’achat de l’Immeuble.

Toutefois, cette durée initiale ne dépassera pas la durée dudit crédit hypothécaire.

Ainsi donc, en cas de remboursement anticipé total du crédit hypothécaire, la durée initiale s’achèvera. Il n’en ira toutefois pas ainsi si le remboursement anticipé intervient dans le cadre d’une opération de refinancement du crédit hypothécaire.

Avant le terme de cette durée initiale, les Parties n’ont pas le droit de provoquer la liquidation de l’indivision les liant.

* 1. A l’arrivée du terme de la durée initiale, la présente Convention devient à durée indéterminée.

Chacune des Parties pourra y mettre fin, et donc provoquer la liquidation de l’indivision, moyennant la notification d’un préavis de neuf mois.

1. **DROIT DE PRÉFÉRENCE**
   1. Chaque Partie (dénommée ici « la Partie Cédante ») peut céder sa part dans l’indivision à un tiers.

L’autre Partie (dénommée ici « la Partie Restante ») dispose toutefois d’un droit de préférence sur l’achat de la part cédée.

Par suite, si la Partie Cédante décide de vendre sa part dans l’indivision, la Partie Restante pourra acquérir celle-ci par préférence à tout tiers, au prix qui sera déterminé par un expert. Il en ira ainsi, même si la Partie Cédante disposait d’une offre d’achat émanant d’un tiers pour un prix supérieur au prix déterminé par l’expert.

* 1. Ce droit de préférence s’exerce comme suit :
* La Partie Cédante notifie à la Partie Restante son intention de céder sa part dans l’indivision.
* À compter de la réception de la notification, la Partie Restante dispose d’un délai de deux mois pour notifier ses intentions à la Partie Cédante :
  + Soit la Partie Restante notifie qu’elle envisage d’acquérir la part de la Partie Cédante.

Dans ce cas, de commun accord, les Parties désignent un expert chargé de fixer la valeur de l’Immeuble. À défaut d’accord sur cette désignation, chaque Partie désignera son expert qui, ensemble désigneront, un troisième expert. Ces experts formeront un collège qui sera présidé par le troisième expert. Ils respecteront les principes d’indépendance et du contradictoire.

Le prix de cession de la part de la copropriété cédée sera égal à 50 % de la valeur ainsi déterminée, sans qu’il soit tenu compte d’une décote d’illiquidité.

Dans le mois suivant la communication du rapport final d’expertise,

* + - Soit la Partie Cédante notifie à la Partie Restante qu’elle renonce à la vente ; la vente n’est alors pas conclue ;
    - Soit la Partie Restante notifie à la Partie Cédante qu’elle renonce à l’achat ; la vente n’est alors pas conclue et la Partie Restante perd son droit de préférence pour une durée de six mois ;
    - Soit la Partie Restante notifie à la Partie Cédante qu’elle achète sa part dans la copropriété au prix fixé, sous condition suspensive d’obtention d’un crédit dans le mois[[1]](#footnote-1) ; si la condition ne se réalise pas, la vente n’est alors pas conclue et la Partie Restante perd son droit de préférence pour une durée de six mois ;
    - Soit la Partie Restante notifie à la Partie Cédante qu’elle achète sa part dans la copropriété, mais à un autre prix ou à d’autres conditions ; la vente n’est alors pas conclue et la Partie Restante perd son droit de préférence pour une durée de six mois ;
    - Soit la Partie Restante ne réagit pas ; la vente n’est alors pas conclue et la Partie Restante perd son droit de préférence pour une durée de six mois ;
  + Soit la Partie Restante ne réagit pas ou notifie qu’elle n’envisage pas acquérir la part de la Partie Cédante.

Dans ce cas, pendant un délai de six mois prenant court au moment de la notification par la Partie Cédante de son intention de vendre sa part, la Partie Restante perd son droit de préférence.

* 1. Le droit de préférence n’est pas applicable en cas de cession par une Partie de sa part de copropriété à une société dont il serait l’actionnaire de référence.

1. **DROIT D’AGRÉMENT**
   1. En cas vente de sa part de copropriété par une Partie, l’autre Partie dispose d’un droit d’agrément du tiers acquéreur. La vente au tiers acquéreur sera donc conclue sous la condition suspensive de l’agrément tiers acquéreur par la Partie Restante.

Ce droit sera exercé de manière discrétionnaire, mais non arbitraire, par la Partie Restante.

Il en va de même, mutatis mutandis, en cas de location par une Partie de sa part de copropriété à un tiers.

* 1. Le droit de d’agrément n’est pas applicable en cas de cession par une Partie de sa part de copropriété à une société dont il serait l’actionnaire de référence.

1. **TRANSFERT DE DROITS ET OBLIGATIONS**
   1. En cas cession de sa part de copropriété par une Partie, le cédant veillera à ce que ses droits et obligations tels qu’ils résultent de la présente convention soient transférés au tiers acquéreur.
2. **DÉCÈS D’UNE PARTIE – DROIT DE PRÉEMPTION**
   1. Le décès d’une Partie ne met pas fin à la Présente Convention ; les ayants droit du défunt viendront aux droits et obligations de celui-ci.
   2. Toutefois, si les ayants droit décident de vendre leur part de copropriété dans l’Immeuble à un tiers, la Partie survivante bénéficiera d’un droit de préemption.

Ce droit de préemption s’exercera comme suit :

* Les ayant-droits vendront leur part de copropriété à un tiers-acquéreur sous la condition suspensive du non-exercice de son droit de préemption par la Partie survivante.
* Sans délai, les ayants droit notifieront cette vente à la Partie survivante en y joignant le compromis de vente sous condition suspensive.
* Dans les deux mois de cette notification, la Partie survivante pourra exercer son droit de préemption en le notifiant aux ayants droit.

À défaut de notification de l’exercice du droit de préemption ou en cas de notification tardive, ce droit sera perdu et inopérant.

Si la Partie survivante ne pourra exercer son droit de préemption qu’aux mêmes conditions et modalités que celles fixées entre les ayants droit et le tiers-acquéreur. A défaut, le droit sera perdu et inopérant. Il en ira toutefois autrement s’agissant de la date de la vente ; la vente sera réputée être conclue non pas au moment de la signature du compromis de vente entre les ayants droit et le tiers-acquéreur, mais au moment de la notification par la Partie survivante aux ayants droit de l’exercice de son droit de préemption.

* 1. Si un ayant droit cède sa part dans la part de copropriété dans l’Immeuble à un autre ayant-droit, la Partie survivante ne jouit d’aucun droit de préemption.

1. **RÈGLEMENT DES CONFLITS**
   1. Sauf accord contraire exprès et écrit entre les Parties, tout litige relatif à la validité, à l’interprétation ou à l’exécution de la présente Convention qui ne pourraient être résolus à l’amiable, seront réglés de la façon suivante :

* les Parties tenteront d’abord de résoudre le litige par la médiation selon les règles suivantes :
  + Une Partie désignera un médiateur ; l’autre Partie pourra s’opposer à cette désignation de façon discrétionnaire ; la première Partie désignera alors un autre médiateur agréé sans que l’autre Partie ne puisse plus s’opposer à sa désignation, sauf, mutatis mutandis, pour les motifs de récusation visés à l’article 828 du Code judiciaire.
  + Les frais et honoraires du médiateur seront partagés à 50/50 entre les Parties.
  + La médiation débutera au plus tard 15 jours après l’acceptation de sa mission par le Médiateur.
  + Les Parties seront personnellement présentes aux séances de médiation.
  + Les Parties s’engagent à ne pas arrêter la médiation avant que chacune d’elle n’ait fait l’exposé introductif en séance commune.
  + La durée de médiation ne pourra excéder 45 jours calendaires, sauf accord exprès des Parties.
  1. En cas d’échec de la médiation, le litige sera soumis aux juridictions de l’arrondissement judiciaire du Bruxelles, nonobstant pluralité de défendeurs ou appel en garantie, même pour les procédures d’urgence ou pour les procédures conservatoires, en référé ou par requête.

1. **DIVERS**
   1. La présente Convention constitue l’accord entier entre les Parties. Elle annule et remplace toute convention écrite ou tacite antérieure concernant son objet ainsi que tous les documents préparatoires.
   2. La nullité éventuelle de l’une des clauses ou d’une partie de l’une des clauses de la présente Convention n’entraîne pas la nullité de l’ensemble de la clause ni celle de l’ensemble de la Convention. Dans la mesure du possible, les Parties substitueront une clause valable ayant un effet économique équivalent à la clause nulle ou partiellement nulle.
   3. Toute notification dans le cadre de la présente Convention est adressée par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception et copie par email à l’adresse habituelle des Parties. Ces notifications sont valablement adressées aux domiciles des Parties tels que mentionnés ci-dessus sauf déplacement du domicile d’une Partie dûment notifié à l’autre Partie. Les notifications prendront effet à leur date d’envoi, le cachet de la Poste faisant foi.
   4. Toute modification à la présente Convention ne pourra résulter que d’un document écrit et signé par toutes les Parties. Aucune modification ne pourra être déduite d’une tolérance ou de l’absence de réaction d’une Partie. Le défaut d’une Partie de se prévaloir, pendant un certain temps, de ses droits issus de la présente Convention n’emportera jamais la renonciation aux droits en question.

Fait à \_\_\_\_\_, le 1er janvier 2021, en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nicolas Sabine

1. La notification de l’achat sous condition suspensive d’obtention d’un crédit contiendra la disposition suivante :

   « La vente est conclue sous la condition suspensive de l’octroi d’un crédit hypothécaire couvrant jusqu’à 100 % du prix de cession, hors frais, impôts et taxes au plus tard dans les 6 semaines de la présente.

   A défaut de notification du refus de l'octroi du crédit dans le délai prescrit au vendeur dans le délai dont question ci-dessus, la condition suspensive sera réputée réalisée. La notification du refus sera faite par Lettre Recommandée postée avant l'échéance du délai avec la lettre de refus de l'organisme prêteur. La formalité de l’envoi recommandé est essentielle ; tout autre mode de notification ne sortira pas ses effets ». [↑](#footnote-ref-1)