

Avant 1994, un seul article du code civil traitait de la copropriété. Toute la matière était donc gérée par le droit civil commun et la jurisprudence de la justice de paix. Voilà pourquoi la loi de 1994 était si importante : elle a précisé nombre de choses, notamment sur la personnalité juridique, les quorums, ou encore les actions juridiques entre copropriétés et copropriétaires. Elle a dessiné un cadre de base.

Clotilde Nyssens. Ce cadre, basé sur l'idée du contrat, restait léger, laissant pas mal de décisions aux mains des parties concernées.

La loi était relativement récente. Quel était le besoin de la réformer ?

O.H. Au SNP, nous étions d'avis, dès 2004, qu'au bout de dix ans, elle devait faire l'objet d'une évaluation. Et méritait des adaptations.

C.N. Il y a tant de copropriétés et les relations sont parfois tellement conflictuelles ! La volonté était d'entrer plus dans le détail et de fixer plus de choses, tout en essayant de rester souple.

Comment vous êtes-vous intéressée à la matière ? Ce n'est pas un sujet très porteur.

C.N. Dans le cadre de mon activité parlementaire, j'ai commencé à recevoir du courrier portant sur la copropriété. Au bout d'une dizaine de courriers, je me suis dit : « Il y a sans doute du boulot. » En fait, je me suis lancée dans ce dossier de manière un peu innocente. Heureusement que je n'avais aucune idée de ce qui m'attendait ! Début 2007, j'ai déposé une proposition de loi au Sénat, relativement courte, portant sur quelques idées non contestées. Fin 2008, alors que je siégeais désormais à la Chambre, j'ai redéposé un texte.

Vos deux propositions se sont ainsi télescopées à la Chambre ?

C.N. Oui, Olivier et moi avons déposé deux propositions distinctes. Nous ne nous connaissions pas mais partagions un intérêt commun. Comme nous étions tous deux membres de la commission Justice et que nos textes avaient une portée pratique et absolument pas idéologique, nous avons décidé d'unir nos forces. Le 7 juillet 2008, cela s'est concrétisé par une proposition de loi commune.

O.H. Le contexte politique a joué pour nous. Rappelez-vous : l'échec de l'orange bleue et des gouvernements qui se succèdent, sans dépôts importants de projets de lois. Il y avait alors de la place pour une initiative parlementaire. D'autant que le sujet de la copropriété est consensuel ; à cette époque, le Parlement n'avait qu'une hantise : aborder des sujets idéologiques, qui risquent de fâcher. Cela tombait on ne peut mieux. Tous les partis, ou presque, ont cosigné la proposition. Certains se sont rendu compte qu'ils ne pouvaient être absents du débat : 3,5 millions de Belges vivent en copropriété. Cela touche tout le monde !

La copropriété est-elle un sujet si consensuel que cela ? N'y avait-il pas différentes sensibilités à ménager ?

C.N. Justement : on peut penser qu'il s'agit d'une matière essentiellement technique lorsque l'on n'a jamais assisté à une assemblée générale. Il faut le faire : cela peut partir dans tous les sens. Parfois, les injures fusent ! C'est pour cela que je dis que je me suis plongée là-dedans de manière innocente. En 2007, j'ai pris l'initiative de rassembler les différents acteurs : agents immobiliers, associations ou copropriétaires. Le tout dans une salle du Parlement. Sérieusement, j'ai été confrontée à un problème de maintien de l'ordre ! Les gens se sont verbalement empoignés, je n'avais jamais vu cela avant, j'étais presque gênée des comportements humains. C'est là que j'ai appréhendé le côté sensible du dossier. Ainsi, le monde des syndicats était sur le qui-vive, il entendait nombre de copropriétaires dire pis que pendre de leur profession. La copropriété présente des dimensions sociales et économiques fortes. J'ai beaucoup appris sur les relations humaines en élaborant ce texte. Des gens qui vivent ensemble et surtout mettent leur portefeuille en commun, c'est d'office tendu !

Etait-il important que vous unissiez vos forces ?

O.H. C'est impossible de porter pareil projet tout seul, c'est un travail long et éreintant. Et puis, Clotilde et moi, nous nous sommes complétés. Elle était plus pointilleuse sur les questions juridiques, j'ai plus pris en charge tout ce qui avait trait à la gestion et aux interactions.

C.N. Le travail parlementaire a démarré fin 2008 et la loi a été votée à l'unanimité par la Chambre le 16 juillet 2009. Cela nous a semblé long car nous y travaillions chaque jour. Mais, dans l'absolu, ce n'est pas un long parcours pour une proposition.

O.H. N'empêche, nous avons poussé un grand « ouf » après l'adoption par la Chambre.

Le vote à la Chambre n'était qu'une étape.

C.N. Oui. Une fois votée par la Chambre, la proposition de loi devient projet de loi et ce dernier est porté au Sénat par le ministre compétent. Le cabinet de Stefaan De Clerck est alors entré dans la danse. Nous avons besoin de son soutien, il fallait une volonté politique. À la Chambre, nous avons fait des pieds et des mains pour pousser le texte. Au Sénat, il y avait bien entendu des groupes de travail parallèles qui proposaient des amendements, mais nous n'étions plus là. Le cabinet a attiré notre attention sur certains points et a proposé des solutions.

Une bonne collaboration, donc ?

C.N. Oui, même si ce n'était pas évident. Au Sénat, notre texte allait « affronter » le CD&V Hugo Vandenberghe, le « père » de la loi de 1994.

O.H. Nous avons secoué le Sénat en faisant du lobbying quotidien. Dans un premier temps, nous avons été confrontés à un problème de timing : le Sénat traînassait. A un moment, nous étions sûrs que le texte ne passerait plus ! Le Sénat a vraiment planché sur la copropriété à partir de février 2010. Pour cela, à un moment, il a fallu que la commission Justice de la Chambre soit boudée par le MR afin de faire comprendre au ministre qu'il était temps d'avancer au Sénat. Fin mars 2010, un vote provisoire intervient enfin au Sénat. Puis viennent les vacances de Pâques. Et après, voilà que le gouvernement saute ! Le Parlement n'est plus réuni !

Vous pensiez que tout allait s'arrêter là ?

O.H. On se dirigeait vers une dissolution du Parlement le 6 mai, sans vote sur la copropriété. Nous avons déjà fait notre deuil. Et puis, le 4 mai, coup de théâtre : un coup de téléphone nous informe que le texte va être voté l'après-midi même. Cela tenait du supplice chinois, car après le vote définitif en commission, il fallait encore que le projet passe en plénière au Sénat, puis en commission à la Chambre, puis enfin en plénière à la Chambre. Cela n'était quasiment jamais arrivé.

Comment cela a-t-il quand même été possible ?

O.H. Grâce à un accord politique. Cela arrangeait le ministre, dont le bilan était un peu léger.

C.N. Deux dossiers ont été liés : la copropriété et le code pénal social, qui attendait d'être voté depuis des lustres. Tout le monde s'y retrouvait.

O.H. Du mardi 4 au jeudi 6 mai, la loi sur la copropriété a donc franchi toutes les étapes. Et trois heures après le dernier vote à la Chambre, le Parlement prononçait sa dissolution.

C.N. Du jamais-vu ! Mais ça, ce sont les petites histoires politiques de fin de législature.

Maintenant que la loi est entrée en vigueur, quel regard portez-vous sur cette expérience ?

C.N. Au final, nous sommes contents que le Sénat se soit emparé du texte ; son travail l'a amélioré tout en gardant nos idées. Surtout, ce que j'en retire, c'est qu'il y a de la place pour des initiatives, à condition qu'il y ait derrière et la volonté politique, et le travail de tous les jours. Je suis ravie : ma vie parlementaire s'est terminée sur une note positive. C'est un signal à tous les parlementaires : il est possible de modifier des lois importantes, qui régissent la vie concrète des gens. C'est pour cela que je siégeais au Parlement : faire des lois ! J'ai d'ailleurs eu beaucoup d'échos ; c'est un des textes pour lequel j'ai eu le plus de retour de la part des gens.

O.H. Pour beaucoup, le sujet est important. La copropriété touche au patrimoine et au logement des gens, mais aussi, via les charges et la gestion de l'immeuble, à leur pouvoir d'achat ! L'important était là : de

mieux protéger les particuliers. Cette expérience a été extrêmement intéressante et la collaboration avec Clotilde, excellente. Personne n'a essayé de tirer la couverture à soi. Maintenant, au sein du SNP, je vais me pencher sur les autres chantiers qui restent à mener sur la copropriété. Je pense à des actions en justice spécifiques. Un conflit entre copropriétaires peut être plus sensible qu'un conflit entre propriétaire et locataire. Le temps joue. Cela doit aller vite ; les copropriétaires habitent ensemble et se croisent dans l'escalier. Un autre débat à tenir concerne le statut des syndics. Vous voyez, le sujet n'est pas épuisé.