

Conseil consultatif fédéral des Aînés Avis 2026/003

Le Conseil consultatif fédéral des aînés (CCFA), établi par la loi du 8 mars 2007 créant un Conseil consultatif fédéral des aînés et dont les membres sont nommés par arrêté royal du 7 juillet 2017, a pour mission de rendre, de sa propre initiative ou à la demande du gouvernement fédéral ou d'une Chambre législative, des avis sur les matières relevant de la compétence de l'autorité fédérale concernant les pensions, l'égalité des chances, l'intégration sociale et la lutte contre les inégalités, l'accessibilité des soins de santé et la mobilité.

En application de l'article 3, § 3, 1°, de la loi précitée du 8 mars 2007, le CCFA émet l'avis suivant :

Avis relatif au projet de loi modifiant le Code civil afin de permettre les assemblées générales hybrides des associations de copropriétaires

DOC 1152/001 et amendement DOC 1152/002

1. Introduction

Le Conseil consultatif fédéral des Aînés (CCFA) remercie la Commission de la justice de la Chambre des représentants pour la demande d'avis relative au projet de loi visant à permettre l'organisation d'assemblées générales hybrides au sein des associations de copropriétaires (ACP), ainsi que concernant l'amendement y afférent.

Le CCFA est particulièrement attentif à cette problématique, dans la mesure où une part importante des copropriétaires et locataires concernés sont des personnes âgées, parfois confrontées à :

- une fracture numérique persistante ;
- des limitations fonctionnelles liées à l'âge ou au handicap ;
- des difficultés de mobilité ;
- une dépendance accrue à des tiers pour l'accès à l'information et à la prise de décision.

Toute évolution législative doit dès lors concilier deux impératifs fondamentaux :

1. l'inclusion effective de l'ensemble des copropriétaires, sans discrimination liée à l'âge ou aux capacités numériques ;
2. la sécurité juridique des décisions prises par les assemblées générales, condition essentielle à la stabilité du régime de la copropriété.

2. Contexte et portée du projet de loi

Le projet de loi DOC 1152/001 vise à modifier le Code civil afin de permettre explicitement la tenue d'assemblées générales hybrides des ACP, combinant :

- une présence physique ;
- une participation à distance par des moyens de communication électroniques.

L'amendement DOC 1152/002 précise ou adapte certaines modalités d'application.

Cette initiative s'inscrit dans la continuité des pratiques développées durant la crise sanitaire et répond à un besoin réel de modernisation et de flexibilité.

Le CCFA reconnaît l'intérêt de cette évolution, tout en soulignant qu'elle ne peut se faire au détriment des copropriétaires les plus vulnérables.

3. Constats du CCFA

3.1. Une copropriété vieillissante

Une proportion significative des copropriétaires et occupants d'immeubles à appartements est constituée de personnes âgées. Pour beaucoup d'entre elles :

- l'assemblée générale constitue le principal moment d'expression démocratique ;
- la compréhension des enjeux techniques et financiers est déjà complexe ;
- la dématérialisation peut accentuer le sentiment d'exclusion.

3.2. Une fracture numérique toujours bien réelle

Malgré les progrès récents, le CCFA constate que :

- l'accès à internet n'est pas universel ;
- la maîtrise des outils numériques varie fortement ;
- les plateformes de visioconférence ne sont pas toujours accessibles (handicap visuel, auditif, cognitif).

Le recours exclusif ou dominant au numérique risque dès lors de créer une inégalité de fait entre copropriétaires.

3.3. Des enjeux majeurs de sécurité juridique

Les décisions d'assemblée générale ont des conséquences importantes :

- financières (charges, travaux, appels de fonds) ;
- patrimoniales ;
- juridiques (responsabilité, contentieux).

Toute incertitude concernant :

- l'identité des participants ;
- la validité des votes ;
- la régularité des convocations ;

peut entraîner une multiplication des litiges devant les justices de paix.

4. Analyse du projet de loi et de l'amendement

Le CCFA estime que le principe de l'assemblée générale hybride peut constituer une avancée à certaines conditions essentielles.

4.1. Le caractère facultatif et non obligatoire

Le CCFA insiste pour que :

- privilégiée le droit de participer physiquement soit garanti en toutes circonstances.
- la tenue d'assemblées hybrides reste une faculté, jamais une obligation

Aucune copropriété ne devrait pouvoir imposer un fonctionnement exclusivement numérique, même partiellement.

4.2. L'égalité de participation entre les modes

Le texte doit garantir que :

- les copropriétaires à distance disposent des mêmes droits que les participants physiques
- la possibilité d'intervenir, de poser des questions et de voter soit équivalente.

Inversement, les participants physiques ne peuvent être pénalisés par des choix techniques.

4.3. L'accessibilité universelle

Le CCFA recommande que la loi prévoie explicitement :

- l'obligation de recourir à des outils simples et accessibles ;
- la possibilité d'assistance (mandataire, aidant, proche) ;
- des supports clairs et lisibles pour les convocations et documents préparatoires.

Une attention particulière doit être portée aux personnes en situation de handicap, conformément aux principes de la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées.

4.4. La liberté de choix individuelle

Chaque copropriétaire devrait pouvoir choisir librement :

- la participation physique ;
- la participation à distance ;
- ou la représentation par procuration.

Ce choix ne peut être conditionné à des compétences numériques.

5. Garanties nécessaires de sécurité juridique

Le CCFA estime indispensable que la loi précise clairement :

- les modalités d'identification des participants à distance ;
- la traçabilité des votes ;
- la conservation des preuves de participation ;
- les règles applicables en cas de problème technique.

Il est notamment essentiel que :

- une panne ou une difficulté technique ne puisse invalider automatiquement l'ensemble de l'assemblée ;
- les responsabilités du syndic soient clairement délimitées ;
- les copropriétaires ne disposant pas d'outils numériques ne puissent être tenus pour responsables d'une non-participation.

6. Recommandations du CCFA

Le Conseil consultatif fédéral des Aînés recommande :

1. de garantir explicitement dans la loi le droit à la participation physique ;
2. d'interdire toute forme de dématérialisation obligatoire ;
3. d'inscrire le principe d'accessibilité universelle des outils numériques ;
4. de maintenir la possibilité de vote par procuration sans restriction numérique ;
5. de renforcer la sécurité juridique par des règles claires et uniformes ;
6. de prévoir une évaluation de la réforme, notamment quant à son impact sur les personnes âgées et vulnérables.


7. Conclusion

Le CCFA soutient une modernisation raisonnée du fonctionnement des associations de copropriétaires, à condition qu'elle repose sur :

- l'inclusion réelle de tous les copropriétaires ;
- le respect du libre choix ;
- la protection des personnes en situation de fragilité numérique ;
- une sécurité juridique renforcée.

L'assemblée générale hybride ne peut être un outil d'exclusion involontaire. Elle doit rester un moyen, et non une finalité, au service d'une gouvernance démocratique, accessible et juridiquement sûre.

Avis adopté par le Conseil consultatif fédéral des Aînés (CCFA) le 5/02/2026



Herman Fonck

Président du CCFA



Daniel Van Daele

Vice-président du CCFA