

**Arriérés de charges de copropriétés :  
Le S.N.P. appelle à une réforme législative au profit des  
copropriétés.**

Par Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président SNP Charleroi

**1. Le Syndic face au copropriétaire « mauvais payeur »**

Quel Syndic n'a jamais été confronté au problème d'un copropriétaire mauvais payeur ?

Les exemples, hélas, se multiplient.

Or, un équilibre budgétaire implique une participation immédiate de tous les copropriétaires dès réception de l'appel de fonds.

Certes, il est impératif que le Syndic travaille dans la plus grande transparence, sa qualité de mandataire l'amenant d'ailleurs à devoir rendre des comptes sous peine de voir sa responsabilité personnelle engagée.

Que de conflits pourraient être évités si le Syndic avait davantage préparé sa lettre d'appel de fonds par une explication minutieuse de celle-ci

Que doit faire le Syndic confronté à un copropriétaire refusant indûment d'acquitter son dû, la somme réclamée ne souffrant la moindre discussion au vu d'une comptabilité irréprochable et d'explications précises données au copropriétaire ?

Le Syndic ne peut tergiverser et, après une mise en demeure infructueuse restant sans suite, doit saisir le Juge de Paix compétent pour faire consacrer la créance de l'Association des Copropriétaires actuellement pourvue de la personnalité juridique.

Une attitude déterminée nous apparaît être la voie la plus saine afin de ne pas faire peser sur les autres copropriétaires le manquement d'un seul.

Une pénalité et un intérêt de retard devraient compenser « partiellement » le décaissement des frais judiciaires pour autant que :

- a) cette pénalité et ses intérêts soient opposables à tout copropriétaire (ceux-ci ont-ils bien été insérés dans le règlement de copropriété ou ont-ils été votés valablement par l'Assemblée Générale ?)
- b) ceux-ci ne fassent pas l'objet d'une réduction par le Juge au vu de leur caractère excessif ;

## **2. Les difficultés liées à l'exécution du jugement obtenu.**

Mais ce qui reste préoccupant, c'est le problème de l'exécution du jugement obtenu.

Il est évidemment à craindre que le copropriétaire débiteur ne connaisse pas une situation financière florissante, que la vente du mobilier ne puisse désintéresser les créanciers et que son appartement soit lourdement grevé d'une hypothèque.

Notre système juridique semble comporter une lacune importante : il n'existe aucun privilège légal au profit de l'Association des Copropriétaires, ce qui implique dès lors que celle-ci dispose d'une créance simplement chirographaire.

Ainsi, en cas de vente de l'appartement à la requête d'un ou plusieurs créanciers, sera désintéressé prioritairement le créancier hypothécaire, l'Association des Copropriétaires risquant dès lors d'être lésée.

## **3. Le privilège, mode de protection renforcé au profit de certains créanciers.**

Ne conviendrait-il pas de protéger cette Association des Copropriétaires en lui octroyant un privilège sur l'immeuble (souvent un appartement) du copropriétaire débiteur ?

Un privilège est un avantage accordé à certains créanciers au nom d'un intérêt supérieur à protéger.

A titre exemplatif, il pourrait être cité le privilège des frais de conservation de la chose qui repose sur l'idée de plus value ; toutes les dépenses sans lesquelles la chose eut péri totalement ou partiellement mais aussi, selon la Cour de Cassation, tous les frais sans lesquels la chose serait devenue impropre à l'usage auquel elle est destinée, doivent pouvoir être payés par priorité sur la valeur des meubles d'un débiteur.

Ainsi, seront notamment privilégiés, les frais de réparation du véhicule, les frais de remplacement d'un moteur, etc...

Le législateur a donc voulu protéger le créancier qui a exposé des frais pour permettre au bien de garder une certaine plus value et d'être conservée.

Il existe aussi des privilèges justifiés par l'idée de solidarité sociale : tel est le cas du privilège de l'O.N.S.S.

#### **4. Quel serait le sens du privilège à instaurer pour l'Association des copropriétaires ?**

Revenons à la créance de l'Association des Copropriétaires pour charges impayées.

Il nous apparaît que le législateur pourrait justifier l'insertion d'un tel privilège tant par l'idée de plus value que par l'idée de solidarité entre copropriétaires.

##### **En ce qui concerne l'idée de plus value :**

Un relevé exhaustif des frais de copropriété apparaît impossible et, en outre, est variable suivant le type de copropriété.

Il est toutefois évident que, sans la plupart de ces dépenses, l'ensemble des parties communes pourrait se détériorer ou « devenir impropre à l'usage auquel on le destine ».

Pensons aux frais d'ascenseur, aux frais liés à la réfection ou à l'entretien des canalisations, etc...

Or, le droit du copropriétaire débiteur sur les parties communes étant lié à son droit sur ses parties privatives, un recours « privilégié » pour la récupération de ces frais sur les parties privatives apparaîtrait naturel et être dans l'esprit d'une protection des frais de conservation basée sur une idée de plus value ou plus exactement de conservation de valeur.

### **En ce qui concerne l'idée de solidarité :**

N'est-il pas profondément unique de voir d'autres copropriétaires contraints de majorer leur part de charges suite à la défaillance d'un des leurs ?

Cette solidarité qu'impose l'occupation conjointe des parties communes ne justifie-t-elle pas une protection accrue ?

La copropriété est, depuis l'après-guerre, en expansion continue.

Les gros ensembles se multiplient.

Notre législateur, conscient de cette évolution, a d'ailleurs voté la loi du 30 juin 1994.

Toutefois, il nous apparaît que cette nouvelle loi aurait pu conférer à l'Association des Copropriétaires dotée de la personnalité juridique, la protection qu'elle mérite.

Si le fait de pouvoir ester en justice constitue, pour l'Association des Copropriétaires, un progrès, encore faut-il que les jugements obtenus à l'égard du copropriétaire défaillant puissent, en cas d'exécution, permettre une récupération dans les meilleures conditions.

La loi du 30 juin 1994 ne nous apparaît pas avoir été suffisamment loin.

Certes, il était malaisé de toucher à cet édifice que constitue la loi sur les privilèges.

De plus, nous n'ignorons pas que certains juristes, à bon droit, déplorent le nombre important de privilèges existants qui portent atteinte au principe de l'égalité entre les créanciers.

Toutefois, nous pensons que, dans notre Société en pleine évolution, si nous voulons éviter de voir s'instaurer un individualisme exacerbé, il reste sage de protéger certains intérêts lorsqu'ils sont octroyés concomitamment à un groupe de personnes.

Ce n'est pas parce que ce groupe est titulaire d'un droit de propriété qu'il doit être exclu de ce champ protectionnel.

L'idée de solidarité s'applique à tout titulaire d'un droit important à protéger.

Le droit de propriété l'est incontestablement.

Le S.N.P. militera donc pour cette réforme.

Certes, il n'ignore pas que les privilèges justifiés par une idée de plus value et ceux justifiés par l'idée de solidarité sociale sont traditionnellement appliqués aux meubles alors que le privilège qui serait actuellement revendiqué porterait sur un immeuble.

La tradition historique et, jusqu'ici, les textes eux-mêmes conduisent à exclure les immeubles du privilège (voir Sûretés, Principes généraux du droit de poursuite des créanciers, 3<sup>ème</sup> édition, François T'KINT).

Toutefois, le texte légal pourrait expressément prévoir ce privilège immobilier.

N'y a-t-il pas déjà eu l'insertion d'un privilège immobilier au profit des receveurs des impôts sur les revenus et du Receveur de la T.V.A. par la Loi du 22/7/1993 ?

L'intérêt des copropriétaires nous paraît autant digne de protection que l'intérêt du trésor.

Nous espérons pouvoir prochainement revenir sur cette question importante dans les mois à venir après que les représentants de notre Syndicat aient pu prendre tous contacts utiles avec les parlementaires sensibles aux droits des copropriétaires.