

ARTICLE 577-4 et 577-5 du Code Civil

Pierre ROUSSEaux, Avocat -Président SNP CHARLEROI

I. QUANT A L'ARTICLE 577-4 § 1 :

Contenu actuel :

Cette disposition rappelle que l'acte de base et le règlement de copropriété doivent faire l'objet d'un acte authentique et qu'ils constituent les statuts de l'immeuble et du groupe d'immeubles bâtis (nous proposons dans l'article précédent, pour les raisons qui furent exposées, que soient compris dans la loi sur la copropriété également des immeubles à vocation à être bâtis)

Il est également stipulé que l'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte **de la valeur respective celles-ci**.

Il est également rappelé que toutes modifications apportées tant à l'acte de base qu'au règlement de copropriété doivent être authentifiées.

Il est stipulé ce que doit comprendre le règlement de copropriété et notamment « les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ».

Contenu complémentaire suggéré :

a) Quant à l'acte de base :

Ne serait-il pas sage d'imposer au rédacteur de l'acte de base qui fixe la quote-part des parties communes en tenant compte de la valeur respective de celles-ci, de donner certains éléments permettant d'approcher le concept de « valeur » ?

L'acte de base est un contrat et l'importance de celui-ci justifie pleinement que des éléments soient donnés pour la fixation de la quote-part des parties communes calculées sur la valeur respective des parties privatives.

Il pourrait être ainsi évité certains favoritismes déplacés au profit de l'un ou l'autre en relation avec le promoteur et l'architecte qui pourraient se voir attribuer un appartement avec des quotités ne correspondant pas à la valeur des parties privatives.

Il pourrait être évité des expertises judiciaires ultérieures si l'acte de base est explicite sur la valeur.

Pourrait ainsi être ajouté :

« En tenant compte de la valeur respective de celles-ci **suivant rapport motivé d'un géomètre ou architecte indépendant de la construction** »

b) Quant au règlement de copropriété :

Le mode de calcul de la répartition des charges peut être fixé non seulement sur le critère de la valeur en fonction des quotités mais aussi sur le critère de l'utilité.

Ne serait-il pas sage également, dans le règlement de copropriété, de prévoir que ces critères doivent être explicités afin d'éviter ultérieurement des discussions.

Ainsi, il pourrait aussi être ajouté un adjectif à côté des termes critères, soit le mot « **motivés** ».

Le Conseil de Gérance est « le grand oublié » de la loi de 1994.

Ainsi, le règlement de copropriété précise les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et au pouvoir de l'Assemblée Générale mais ne dit rien sur les règles relatives au fonctionnement et au pouvoir du Conseil de Gérance.

Nous pensons pouvoir suggérer l'insertion obligatoire dans le règlement de copropriété de règles relatives au fonctionnement et au pouvoir du Conseil de Gérance, ces règles fussent-elles « légères » pour de petites copropriétés.

C'est ainsi qu'il serait inclus :

« Le règlement de copropriété doit comprendre : ... les règles relatives au mode de convocation, de nomination, de composition, de fonctionnement et aux pouvoirs du Conseil de Gérance éventuel ».

Il importe bien naturellement de laisser au rédacteur de ce règlement de copropriété, en fonction de la taille de l'immeuble à gérer, une grande liberté quant à la détermination des pouvoirs et du mode de fonctionnement celui-ci

Sans pour autant suggérer une modification législative, relevons que rien n'empêche l'insertion de certaines clauses dans le règlement de copropriété qui pourraient faciliter la gestion quotidienne.

A nouveau, le notaire est en première ligne en sa qualité de rédacteur des statuts pour donner tout conseil utile.

Nous pensons notamment à l'insertion de clauses pénales.

Une sanction pécuniaire peut ainsi être prévue en cas de non-respect des statuts ou du règlement de copropriété (exemples : non-paiement des charges à la date prévue, ou non-respect d'une clause portant sur le type de logement autorisé dans le règlement de copropriété).

Toutefois, il faut que ladite clause pénale présente un caractère indemnitaire et non un caractère coercitif aux fins de respecter le prescrit de l'article 1226 du Code Civil stipulant : « La clause pénale est celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par suite de ladite inexécution ».

II. QUANT A L'ARTICLE 577-5 :

Quant au paragraphe 3

Cette disposition qui confère la personnalité juridique à l'Association des Copropriétaires est déterminante et reste un pilier de la loi du 30 juin 1994.

Le § 3 de cette disposition retiendra tout particulièrement notre attention :

« L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. »

Ce paragraphe a déjà fait l'objet d'une analyse dans un article paru dans notre journal sur les résidences seigneuriales, et ce suite à un jugement rendu par la 6^{ième} Chambre Civile du Tribunal de Première Instance de Namur.

Le Tribunal avait considéré :

« ... Tout ce qui concerne les services évoqués par la demanderesse (repas, soins,...) ne relèvent pas du patrimoine de l'Assemblée Générale des copropriétaires tel que défini par la loi et, ne peut être considéré à titre de charge commune des copropriétaires. Il appartient dès lors de facturer lesdits services aux personnes usant effectivement de ces derniers. »

La question revêtait un intérêt tout particulier dans la mesure où le propriétaire de l'appartement de la résidence-seigneurie relevait que celui-ci était libre d'occupation et que les services non-prestés ne pouvaient être mis à sa charge.

La Cour d'Appel de Liège dans un arrêt du 8 décembre 2005, a certes, réformé cette décision sans pour autant remettre en cause la nullité de la disposition retenue par le premier Juge portant sur l'impossibilité de considérer les frais de service comme charge de copropriété.

La réformation de cette décision était justifiée par le fait que le copropriétaire « n'avait émis aucune contestation lors des Assemblées Générales fixant les provisions contestées ».

Cela permet donc de relever que s'il y a contestation immédiate, un Tribunal ne pourra que considérer, dans l'état actuel de la législation, que les frais de service ne peuvent être portés en compte par l'Association des Copropriétaires **à cause** du caractère limitatif du §3 de l'article 577-5.

Certaines résidences-seigneuries ont compris le danger et ont créé, pour les frais de service, une ASBL distincte de l'Association des Copropriétaires.

Peut-être serait-il sage d'envisager une modification du §3 de cet article 577-5 en donnant à nouveau au notaire appelé à rédiger l'acte de base une compétence créative plus grande. Ainsi, la détermination du patrimoine de l'Association des Copropriétaires pourrait être élargie par des statuts tout en veillant à ce qu'« un frein » dans le texte légal à modifier soit prévu pour rencontrer le souhait légitime du législateur qui entend éviter la création de sociétés immobilières larvées.

Le §3 pourrait ainsi être remodelé comme suit :

« Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires pourra être élargi à des biens en relation directe avec l'immeuble ou le groupe d'immeubles principalement bâtis. »

Certes, ce terme « relation directe » entraînera vraisemblablement des discussions mais il permettra l'insertion éventuelle des frais de service controversés, sur base d'une clause statutaire.

Celle-ci pourrait aussi permettre à l'Association des Copropriétaires certains actes juridiques en relation directe avec l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâtis (éventuelle acquisition d'une partie privative ou d'un terrain contigu) sans soulever l'éventuel problème lié à l'interprétation actuelle du §3.

Quant au paragraphe 4

Celui-ci précise : « Sans préjudice de l'article 577-9 §5, l'exécution des décisions condamnant l'Association des Copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Cet article pose difficulté si le critère de l'utilité est retenu dans le règlement de copropriété pour la répartition des charges.

Prenons un exemple précis :

L'ascenseur d'un immeuble doit être remplacé et, en fonction du règlement de copropriété, ne participent aux frais liés à l'installation de l'ascenseur que les copropriétaires des étages.

L'ascensoriste n'est pas payé et obtient jugement contre l'Association des Copropriétaires qui, faute de trésorerie, ne peut acquitter les montants repris dans le jugement.

L'ascensoriste, en fonction de la disposition actuelle, va donc poursuivre sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Il va donc également pouvoir poursuivre contre les copropriétaires du rez-de-chaussée...

Ce texte doit donc être impérativement amendé et nous proposons le texte suivant :

« Sans préjudice de l'article 577-9 § 5, l'exécution des décisions condamnant l'Association des Copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans la partie commune ou, en cas de répartition des charges suivant le critère de l'utilité, proportionnellement à sa quote-part dans la contribution aux charges, objet de la décision exécutée. »

Voici quelques pistes de réflexion qui, nous n'en doutons pas, vont entraîner commentaires et réactions de nos lecteurs assidus.

Cela nous permettra de peaufiner encore nos suggestions pour une amélioration de la loi.