

LA COPROPRIETE ET SON CONTENTIEUX : SUITE DE L'ANALYSE ET DES POSSIBLES REFORMES DE LA LOI.

De Pierre ROUSSEAUX, avocat ,Président S.N.P. CHARLEROI

I. INTRODUCTION :

Conférer des droits et des obligations à l'association des copropriétaires et aux copropriétaires est une chose, leur permettre de faire reconnaître leurs droits en justice, s'il y a lieu, en est une autre.

Tel sera l'objet du présent article présentant quelques pistes de réflexion pour une amélioration de l'article 577-9 du Code Civil.

Mais avant d'analyser cet article, nous pensons utile de nous pencher sur certaines dispositions du droit judiciaire susceptibles d'être améliorées.

II. ANALYSE DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE JUDICIAIRE :

A. Mode d'introduction des actions :

Ne serait-il pas opportun d'envisager pour tout le contentieux de la copropriété l'introduction par requête contradictoire ?

Ce mode d'introduction ne devrait donc pas être limité à la demande portant sur la désignation d'un syndic provisoire.

Le législateur, pour la matière des baux à loyer, a choisi ce mode d'introduction moins onéreux [article 1344 bis du Code Judiciaire].

Le droit de la copropriété ne mérite-t-il pas une même attention ?

Pourquoi grever davantage le budget des copropriétés ou des copropriétaires par des frais de citation susceptibles d'être évités ?

La notification de la requête introductive d'instance par les soins du Greffier sur base d'un certificat de domicile récent assurera la sécurité suffisante.

Il pourrait ainsi être prévu, sous le chapitre XV bis du Code Judiciaire une disposition semblable à celle-ci :

« Toute demande en matière de copropriété peut être introduite par une requête écrite déposée au Greffe de la Justice de Paix, la requête, à peine de nullité, contenant les mentions reprises à l'article 1344 bis ».

B. Compétence spéciale du Juge de Paix :

L'actuelle compétence du Juge de Paix en matière de copropriété ne lui permet pas de connaître tous les litiges ayant un lien avec le fonctionnement de la copropriété.

La matière se trouve actuellement régie par l'article 591, 2^e du Code Judiciaire qui précise :

« Le Juge de Paix connaît, quel que soit le montant de la demande... : des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété ».

Ne serait-il pas plus indiqué de faire du Juge de Paix le Juge naturel **de tout ce qui touche à la copropriété ?**

Dans le droit de la faillite, le Tribunal de Commerce a vu sa compétence élargie dans ce sens pour le rendre compétent dans des matières susceptibles de relever initialement du Tribunal de Première Instance.

C'est ainsi que l'article 574 § 2 du Code Judiciaire, en matière de faillites, prévoit :

« Le Tribunal de Commerce connaît, même lorsque les parties ne sont pas commerçantes :... des actions et contestations qui découlent directement des faillites et des concordats judiciaires, conformément à ce qui est prescrit par la loi sur les faillites et par la loi relative aux concordats judiciaires, et dont les éléments de solution résident dans le droit particulier qui concerne le régime des faillites et des concordats judiciaires. »

La spécificité du droit de la copropriété nous apparaît justifier également une centralisation des compétences.

Nous suggérerions une modification de l'article 591, 2^e du Code Judiciaire, lequel se calquerait sur l'article 574 § 2 et pourrait être libellé comme suit :

« Le Juge de Paix connaît, quel que soit le montant de la demande... : des actions et contestations qui découlent directement des copropriétés, conformément à ce qui est prévu par la loi sur la copropriété, et dont les éléments de solution résident dans ce droit particulier ».

Il y aurait ainsi moins de déclinaisons de compétence soulevés.

Un regroupement des compétences auprès d'un même Tribunal permet une approche plus intégrée du litige en ayant égard à tous les aspects de celui-ci.

Ce regroupement de compétences déjà intervenu dans le droit de la faillite et que nous suggérons pour le droit de la copropriété fait aussi l'objet d'une étude dans le droit de la famille.

Il apparaît être ainsi une piste heureuse pour que les règles de procédure restent au service du justiciable et ne constituent pas des embûches au règlement des litiges.

C. Privilège pour frais de copropriété :

Que de syndics se plaignent de l'accumulation des frais et charges de copropriété grevant le budget qu'ils gèrent et les appelant à devoir procéder à des appels de fonds complémentaires supportés par les « seuls bons payeurs » ?

Dans un article précédent (**Cri, avril 2006**), nous avons déjà analysé la délicate question de la communication de la liste des mauvais payeurs aux copropriétaires qui en faisaient la demande, afin que tous puissent être conscients de ce que le mécanisme de la solidarité au sein d'une copropriété impose le respect scrupuleux des obligations de paiement.

Ce débat est extrêmement délicat au vu de la loi du 8/12/1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Nous avons également relevé que l'obtention d'un titre exécutoire contre un copropriétaire défaillant, lorsque la créance consacrée par le Tribunal est en concours avec d'autres créanciers privilégiés (créancier hypothécaire, Fisc, etc.) permet rarement un désintéressement complet de la copropriété.

Il nous apparaît indispensable, sous peine de compromettre gravement le budget de certaines copropriétés, de doter l'association des copropriétaires d'une arme efficace, c'est-à-dire d'un privilège spécial.

Le recouvrement des impayés en serait grandement facilité.

Relevons, pour être précis, que devrait alors être modifiée la loi sur les privilèges, laquelle n'est pas insérée dans le Code Judiciaire mais dans le Code Civil sous le titre XVIII portant sur les privilèges et hypothèques

Il s'agirait bien d'un privilège qui, conformément à l'article 12 de cette loi, conférerait un droit « que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires ».

L'article 17 de la loi hypothécaire précise :

« Les frais de justice sont privilégiés sur les meubles et les immeubles, à l'égard de tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits ».

Avant l'article 18 qui régit la matière des privilèges sur les meubles, ne faudrait-il pas envisager d'insérer un article (éventuellement 17bis) traitant des « privilèges sur les immeubles » ?

Celui-ci ne pourrait-il pas être inspiré de l'article 17 et, partant, être rédigé comme suit :

« Les frais et charges de copropriété sont privilégiés sur l'immeuble du copropriétaire débiteur, à l'égard de l'association des copropriétaires dans l'intérêt desquels ils ont été exposés ».

III. ANALYSE DE L'ARTICLE 577-9 DU CODE CIVIL :

➤ Analyse du § 1^{er} de l'article 577-9 du Code Civil :

« L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. »

Le champ d'action judiciaire de l'association des copropriétaires est en relation directe avec son objet.

L'article 577-5 § 3 qui traite de l'objet précise :

« 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 ».

Dans notre analyse précédente (**CRI, octobre 2006**), nous relevions le problème que posait le recouvrement des frais de service d'une Seigneurie qui ne concerne pas l'administration et la conservation « stricto sensu ».

Nous suggérions alors une compétence créative plus importante du notaire dans la rédaction des statuts, laquelle serait rendue possible par une modification du § 3 de l'article 577-5 qui préciserait :

« Ce patrimoine pourra toutefois être étendu à des biens en relation directe avec l'immeuble ou le groupe d'immeubles ».

Mais l'extension de l'objet pourrait ne pas être suffisante.

Si nous voulons des copropriétés efficaces, il faut les doter d'organes pouvant utilement agir en minimisant les « pièges » procéduraux.

Actuellement, comme l'objet de l'association des copropriétaires est limité à la conservation ou l'administration, si est en litige un droit de propriété revendiqué par l'association des copropriétaires ou à son égard, il importe que tous les copropriétaires soient demandeurs ou soient mis à la cause.

Imaginons une copropriété de 50 appartements et un empiètement sur une partie commune d'un copropriétaire estimant être en droit d'en disposer et revendiquant sur celui-ci un droit de propriété, les 49 copropriétaires devraient mandater un conseil distinct de celui que pourrait choisir l'association des copropriétaires pour mener le litige.

Certes, une certaine doctrine et une certaine jurisprudence ont reconnu à l'association la qualité à agir mais le débat reste entier.

Nous proposerions donc la modification suivante :

« L'association des copropriétaires a qualité pour agir en Justice tant en demandant qu'en défendant pour ce qui concerne les matières relevant de son objet ainsi que celles concernant la propriété des parties communes ».

➤ **Analyse du § 2 de l'article 577-9 du Code Civil :**

« Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale ».

Les trois termes « irrégulière, frauduleuse ou abusive », posent de multiples questions.

- L'irrégularité s'appréciera par rapport aux statuts et au règlement de copropriété ou aux dispositions légales en cas de silence des statuts.
Qu'en est-il s'il y a contradiction entre les dispositions statutaires et celles reprises dans le règlement de copropriété d'une part et les dispositions légales d'autre part ?
Nous renvoyons à cet effet à notre suggestion émise dans **le « Cri, octobre 2006 »**
Pour éviter des querelles jurisprudentielles constantes portant notamment sur le caractère impératif de la loi, ne serait-il pas plus simple de considérer que les dispositions statutaires non conformes à la loi nouvelle sont inapplicables ?
Ainsi, la régularité d'une décision prise par l'Assemblée Générale, en cas de contradiction entre les dispositions statutaires et les dispositions légales, devra s'interpréter sur base des dispositions légales.
- La fraude relève de manœuvres pour « faire dire vrai dans une décision de l'assemblée générale, ce qui ne l'est pas ».
- L'abus insère dans notre Code Civil et dans le droit de la copropriété la théorie jurisprudentielle de l'abus de droit avec toute l'insécurité juridique y attachée.
Le pouvoir d'appréciation du Magistrat cantonal reste important.

L'article 577-9 est devenu un outil dangereux et peut être trop souvent utilisé...

Aussi, serait-il sage de veiller à cadrer l'utilisation de cet outil.

L'accès au prétoire sur base de l'article 577-9 § 2 ne devrait-il pas n'être ouvert qu'aux copropriétaires absents à l'Assemblée Générale ou à ceux qui ont, lors de cette assemblée générale, contesté le point voté ?

Devrait donc, dans cette optique, être impérativement transmis le compte rendu de l'assemblée générale avec détail de chaque vote et identification nominative des votants. Cette suggestion a déjà été présentée par la Sénatrice Clotilde NYSSSENS qui suggère une modification du point 2 du § 4 de l'article 577-8 :

*« Le syndic est chargé... de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 §3 ainsi que de rédiger et de transmettre aux copropriétaires le compte rendu de l'assemblée générale dans les trente jours suivant sa tenue en y faisant figurer le détail de chaque vote par **identification nominative des votants** »*

Plus question pour un copropriétaire présent et n'ayant pas réagi négativement par rapport à un point voté, de venir saisir le Juge de Paix.

Reste la délicate question du recours consécutif à une mention reprise dans le procès-verbal de l'assemblée générale, recours justifié selon le copropriétaire par une transcription ne correspondant pas exactement à ce qui, selon lui, fut voté à cette assemblée générale.

Si l'on veut éviter de tels débats et donner au procès-verbal de l'Assemblée Générale une force probante accrue, il pourrait être exigé que le P.V. transmis par le syndic soit signé par le Président de l'Assemblée Générale et par le secrétaire désigné à l'ouverture de la séance.

Ceux-ci engageraient ainsi leur responsabilité.

Les recours liés à l'absence de concordance entre ce qui fut dit et ce qui fut écrit deviendraient inexistantes à moins de démontrer une fraude et une collusion organisée...

La modification projetée par Madame NYSSSENS (voir supra) pourrait encore être complétée en spécifiant ce qui suit :

« ...Compte-rendu de l'Assemblée Générale dûment signé par le Président et le secrétaire désigné à l'ouverture de la séance. »

Qu'en est-il du problème de la prise de cours du délai de trois mois imposé à peine de forclusion ?

Comment prouver la prise de connaissance du P.V. par le copropriétaire, laquelle fait courir le délai ?

Le texte actuel nous apparaît source d'insécurité.

N'est-il pas plus simple de préciser que l'action doit être intentée dans un délai de trois mois qui suit l'assemblée générale ?

Le syndic aurait un mois pour envoyer le P.V. (voir projet de réforme développé supra).

Même si celui-ci satisfait à son obligation juste avant l'expiration de ce délai, il reste encore deux mois pour intenter une action.

Un autre problème peut certes survenir si le syndic, par erreur ou volontairement, n'envoie pas le P.V. aux copropriétaires qu'il sait susceptibles d'introduire un recours ou, si négligent, il ne l'envoie à personne...

L'article 577-9 §2 pourrait être dès lors amendé comme suit :

« ... Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au jour de l'assemblée générale, pour autant que le syndic ait envoyé le procès-verbal de celle-ci dans le délai de trente jours fixé à l'article 577-10 §3. »

En cas de contestation, puisque l'obligation de transmission est imposée par le texte au syndic, il y a renversement de la charge de la preuve.

C'est au syndic qu'il appartiendra de démontrer le respect de son obligation par toute voie de droit (envoi par mail, par fax, par recommandé).

A défaut, le copropriétaire ayant diligenté l'action ne pourrait se voir opposer que l'action est forclosée.

Nous attendons avec un réel intérêt les observations de nos lecteurs et notamment des syndics sur ces quelques propositions.

Elles ne manqueront certainement pas d'être aussi nombreuses que celles que nous avons déjà pu enregistrer après nos articles précédents.

Nous continuerons notre analyse et nos réflexions dans d'autres articles à paraître.