

FRAIS D'ASCENSEUR EN FONCTION DES ETAGES, ERREUR TECHNIQUE ET JURIDIQUE ?

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

Dans de nombreuses Assemblées Générales, deux thèmes reviennent de manière récurrente : les frais de rénovation des terrasses et ceux des ascenseurs.

Certes, l'acte de base et le règlement de copropriété qui constituent « la charte » de référence permettent d'apporter réponse aux questions posées.

Doit-on pour autant considérer, lorsque le règlement de copropriété stipule que les frais d'ascenseur sont répartis entre les copropriétaires suivant l'étage de leur partie privative, que le débat est clos et qu'aucune contestation ne peut naître ?

Rien n'est moins sûr.

Sur le plan technique, il est prouvé que la quasi totalité des frais engendrés par un ascenseur le sont lors de la procédure de démarrage et lors de l'arrêt.

Ainsi, la distance intermédiaire entre ces deux opérations est sans grande influence sur le coût de l'usage d'un ascenseur.

En conséquence, le propriétaire du dixième étage pourrait très légitimement soutenir que « son » trajet plus grand ne justifie nullement en son chef une participation plus importante.

Il lui sera vraisemblablement répondu alors : le règlement de copropriété fait « la loi » entre les parties. Pas question de le remettre en cause.

N'est-ce pas oublier que la loi du 30/6/1994 est une loi impérative qui pourrait dès lors permettre de voir écartée une disposition du règlement de copropriété qui va à l'encontre de celle-ci ?

Enseignement tiré de la loi du 30/6/1994 :

Cette loi prévoit en son article 577-2 § 9 « une hiérarchisation » des critères pour la répartition des charges communes.

Cet article stipule :

« Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs, donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité. »

Ainsi, en cas de silence des statuts ou en cas d'absence des statuts (ou encore en cas de nullité de la clause statutaire), il faut déterminer le critère de répartition des charges, le premier critère étant celui de la valeur des lots privatifs (calcul selon les quotités).

Ainsi que précisé supra, la répartition des frais selon le niveau de l'étage est arbitraire.

Certains diront qu'il est en adéquation avec le critère de l'utilité tel que déterminé par la loi du 30/6/1994.

C'est à ce niveau que se situe la discussion.

En effet, le critère de l'utilité est bien **distinct** du critère de l'usage.

Ce n'est pas parce que le copropriétaire habitant au premier étage rejoint son appartement fréquemment par l'escalier ou parce que le propriétaire du rez-de-chaussée qui se rend à la cave une ou deux fois par mois n'utilise pas de l'ascenseur que celui-ci ne lui est pas **utile**.

Ainsi, le législateur, dans un texte impératif a pris en compte comme **seuls** critères susceptibles d'être retenus pour la fixation des charges, soit la valeur du lot privatif, soit l'utilité qui est sans aucune relation avec l'usage réel.

Il apparaît dès lors que le copropriétaire du dixième pourrait très légitimement soutenir en Assemblée Générale que le règlement de copropriété viole l'article 577-2 § 9 dans les deux critères exclusifs que le législateur a retenus.

Quant aux effets de la contrariété entre les statuts et la loi impérative :

Rassurons préalablement bon nombre de copropriétaires.

La loi de 1994 n'a pas systématiquement invalidé les statuts antérieurs à celle-ci.

Pour autant que les statuts comprennent toutes les règles que la nouvelle loi exige de voir figurer dans les statuts de la copropriété et pour autant qu'ils découlent du texte de ceux-ci que toutes les dispositions impératives de la loi peuvent être mises en œuvre en appliquant ceux-ci, il importe peu que toutes les nouvelles dispositions légales n'y soient pas reprises.

Elles s'appliqueront d'office.

La difficulté provient exclusivement de la contradiction possible entre une disposition des statuts et le texte légal impératif.

De nombreux auteurs se sont penchés sur les conséquences attachées à la contradiction entre, d'une part, une clause statutaire antérieure à la loi du 30/6/1994 et, d'autre part, des articles de la loi considérés comme impératifs (voir notamment Liber amicorum, Yvon HANNEQUART et Roger RASIR, KLUWER, 1997).

Certains prônaient la théorie de la nullité qui doit préalablement être soulevée par une partie entendant écarter la disposition statutaire. D'autres, plus pragmatiques et soucieux de faire éviter de longs procès et de longs débats judiciaires, font état de la caducité de la clause statutaire litigieuse.

C'est l'interprétation qui fut donnée par le Ministre suite à une demande d'amendement (Rapport Commission Justice, document parlementaire, Sénat, 1992-1993, n° 712-2, P.154).

Il m'apparaît utile, tant cette question est importante, de reprendre un passage de doctrine (voir Liber Amicorum, op cit, Jacques Hansenne, P.159) :

« En fait, ce n'est pas de nullité (au sens classique du terme...) qu'il s'agit en l'espèce mais de **caducité**, ce qui n'est pas la même chose. Proposant à la Commission de la Justice du Sénat le rejet d'un amendement de M.VASE, le Ministre a déclaré que les copropriétaires doivent accomplir les démarches nécessaires pour se conformer à la loi nouvelle :

« S'ils ne le font pas, les statuts seront **caducs**, dans la mesure où ils seront contraires aux dispositions contraignantes de la loi. Dans ce cas, ils seront remplacés de plein droit par les nouvelles dispositions de la future loi. C'est là une règle de droit commun qui ne doit pas être explicitée dans la loi. ».

Le Ministre ne fut contredit par personne.

Cette thèse de la caducité n'impose donc pas le passage préalable par le Juge de Paix puisqu'il pourrait être simplement considéré que la disposition statutaire n'a pas à être prise en compte puisqu'elle est jugée caduque.

Quant à l'intérêt de la rédaction de nouveaux statuts de la copropriété :

Même s'il venait à être reconnu que certaines dispositions statutaires, contraires aux dispositions impératives de la loi, sont réputées non écrites et partant inapplicables, n'est-il pas plus sage, pour une meilleure lisibilité de « la charte » de la copropriété, lorsque certaines dispositions statutaires apparaissent être en contradiction avec la loi impérative, de modifier les statuts de la copropriété ?

De nombreux Juge de Paix, lorsque sont plaidés devant eux des litiges portant sur l'application des statuts, ne manquent pas de relever aux plaideurs que le litige aurait pu être aisément évité si les Assemblées Générales des Copropriétaires avaient invité leur notaire à mettre les statuts en concordance avec la loi nouvelle.

Le dispositif de certains jugements de magistrats cantonaux va jusqu'à « inviter les parties à modifier leurs statuts ».

On peut certes s'interroger sur la portée juridique d'une telle demande reprise dans un jugement.

Toutefois, reconnaissons que la compréhension par tous de la charte fondamentale de la copropriété sans recours à l'analyse du concept de caducité repris supra justifie pleinement une adaptation des anciens statuts.

Beaucoup de travail en perspective pour les notaires.

Certains diront qu'il serait peut-être sage d'attendre la nouvelle loi de réforme programmée avant de retourner chez son notaire pour permettre une éventuelle adaptation des statuts après prise en compte tant de la loi du 30/6/2004 que de celle annoncée.