

LES FRAIS DE DEFENSE DANS LES LITIGES ASSOCIATIONS DES COPROPRIETAIRES – COPROPRIETAIRES, A CHARGE DE QUI ?

De Pierre Rousseaux, Président S.N.P. Charleroi, avocat

Débat récurrent que celui du support des frais de défense au sein d'une copropriété ... Prenons le cas de l'Association des Copropriétaires de la résidence « EMERAUDE » assignant Monsieur DUPONT en paiement de charges et- ou – en cessation d'occupation sans titre ni droit d'une partie commune occupée par lui.

Monsieur DUPONT va-t-il supporter tous les frais du procès, en ce compris ce qui dépasse l'indemnité de procédure s'il perd celui-ci ?

Si Monsieur DUPONT gagne son procès, va-t-il devoir supporter, à concurrence de sa quote-part les frais d'avocat de la copropriété ?

1. Interdiction de régler le problème par l'insertion d'une clause ou un règlement de copropriété :

Certains règlements prévoyaient de mettre à charge du copropriétaire défaillant à titre d'indemnité, « les frais d'assistance juridique exposés par la communauté ».

Encore faut-il voir ce que recouvre le terme « copropriétaire défaillant ». Si le copropriétaire en litige avec la copropriété gagne son procès, il n'est en tout cas pas « défaillant », et dès lors, cette clause est sans utilité.

En tout état de cause, ainsi maladroitement libellée, cette clause est nulle en contrariété à l'article 1023 du Code judiciaire.

Cet article dispose que toute clause conventionnelle portant augmentation de la créance en raison de sa réclamation en justice est réputée non écrite.

Cela signifie-t-il qu'une défaillance de paiement dans le chef d'un copropriétaire ne peut jamais générer une majoration de créance consécutive au préjudice subi par l'Association des Copropriétaires ?

Il n'en est rien, une clause pénale ou des intérêts moratoires votés par l'Assemblée Générale pouvant être appliqués.

La rédaction de cette clause doit être soignée de façon à éviter l'écueil de l'article 1023 du Code judiciaire.

Ainsi convient-il qu'elle ne fasse pas référence à une majoration de créance liée aux frais d'assistance juridique.

Elle doit prévoir la déduction d'une indemnité en cas de non respect de l'obligation de paiement du copropriétaire, indemnité fixée à un pourcentage de la somme en litige. Des intérêts de retard peuvent aussi être prévus et lier le copropriétaire récalcitrant.

Rappelons à cet effet l'enseignement important de la jurisprudence sur les pouvoirs de l'Assemblée Générale dans le libellé d'une telle clause (CRI, décembre 2007, n°319)

Rappelons aussi que, même si ces intérêts ou cette pénalité contractuelle apparaissent excessifs, le Tribunal, selon une certaine jurisprudence, n'a pas possibilité de réduire ceux-ci sur base de l'article 1153 al.5 du Code civil ou sur base de l'article 1231 du Code civil compte tenu du caractère souverain de l'Assemblée Générale (CRI, op.cit)

2. Apport de la loi du 21 avril 2007 et de l'Arrêté royal du 26 octobre 2007 portant sur la répétibilité des frais et honoraires d'avocat :

De ses dispositions déjà longuement commentées, nous nous bornerons à relever que l'indemnité de procédure fortement majorée (par rapport à celle antérieurement fixée) mise à charge de la partie succombante est destinée à couvrir forfaitairement l'intervention d'un avocat.

Cette indemnité à choisir dans une fourchette est fixée par le Tribunal mais peut être inférieure aux frais et honoraires réels du conseil.

S'il est incontestable que le copropriétaire « victorieux » ne pourra réclamer à l'Association des Copropriétaires, pour ses frais de défense, que l'indemnité de procédure octroyée par le juge, la solution est plus délicate dans le cas d'une « victoire » de l'Association des Copropriétaires contre le copropriétaire récalcitrant.

En effet, l'état de l'avocat de la copropriété qui serait supérieur à l'indemnité de procédure fixée par le juge dans son jugement, indemnité à acquitter par le copropriétaire « perdant », est une charge de la copropriété s'il est raisonnable et accepté par le Syndic.

Ainsi, la limitation de l'état du conseil par la fixation de l'indemnité de procédure forfaitaire ne signifie nullement que la créance de ce conseil supérieure à l'indemnité de procédure n'est pas une dette de la copropriété à supporter par tous, à concurrence de leur quotité.

Certes, on voit dès à présent poindre la critique au nom du respect du principe d'égalité.

Pourquoi le copropriétaire, « gagnant » verrait-il ses frais de défense recouvrer exclusivement à concurrence de l'indemnité de procédure forfaitaire alors que l'Association des Copropriétaires « gagnante » pourrait, elle, faire supporter par tous les copropriétaires (en ce compris par le copropriétaire perdant : voir infra), l'intégralité des frais et honoraires de son conseil sans être limitée par l'indemnité de procédure fixée par le juge ?

Gageons que cet argument non dénué de pertinence sera sous peu soumis à nos juridictions cantonales.

3. Le copropriétaire actionné doit-il supporter, à concurrence de sa quotité indivise, les frais et honoraires de l'avocat de l'Association des Copropriétaires ?

Que l'Association des Copropriétaires gagne (si l'indemnité de procédure octroyée est inférieure à l'état de l'avocat) ou qu'elle perde (l'état de l'avocat de la copropriété n'étant nullement compensé, même partiellement, par l'indemnité de procédure non octroyée), la charge de copropriété qu'est cet état est une charge commune à supporter naturellement par tous les copropriétaires à concurrence de leur quote-part indivise, en ce compris par le copropriétaire demandeur ou défendeur à l'action mue par lui ou contre lui par l'Association des Copropriétaires.

Reconnaissons que supporter, fusse partiellement, les frais de défense de son adversaire surtout lorsqu'on a triomphé, est à première vue, inique.

Et pourtant ...

Chaque copropriétaire doit supporter, à concurrence de sa part, les frais d'administration de l'immeuble et autres charges de la chose commune.

Et les frais de conseil exposés par la copropriété sont bien des charges de la chose commune.

Il est ainsi considéré : « suivant plusieurs juges de paix, le copropriétaire, défendeur à l'action mue contre lui par l'Association des Copropriétaires, est tenu d'en supporter les frais à concurrence de sa part puisqu'il doit contribuer aux frais d'administration de l'immeuble et autres charges de la chose commune ». (La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994, Bruylant, 2005 page 229, de Corine Mostin avec renvoi à diverses décisions rendues par le juge de paix).

4. Possible pouvoir du juge :

Pour remédier à cette situation inique, surtout en cas de « victoire » du copropriétaire, le juge de paix a-t-il un pouvoir ?

Il nous apparaît que, pour autant que la demande soit expressément formalisée devant lui, un juge de paix peut, dans le dispositif de son jugement, notamment exclure la possibilité pour l'Association des Copropriétaires de mettre à charge du copropriétaire « vainqueur » les frais communs que constituent les honoraires d'avocat de l'Association des Copropriétaires « perdante ».

L'article 591 § 2 du Code judiciaire qui donne au magistrat cantonal la compétence pour connaître des contestations ayant pour objet ... l'administration du bien commun en cas de copropriété, rend possible une telle décision.

Mais, pour pouvoir utilement statuer, il faut que le juge de paix soit saisi par le copropriétaire d'une telle demande qui peut être incidente et formée dans le cadre du litige principal aux fins d'éviter de devoir ultérieurement retourner devant le tribunal.

Le juge de paix pourrait motiver sa décision en appliquant les règles du droit de la responsabilité et en rappelant l'obligation à charge de la partie responsable (en l'espèce, l'Association des Copropriétaires) de supporter l'intégralité du dommage consécutif à sa faute sans pouvoir reporter sur un tiers (copropriétaire) étranger à la faute et même préjudicié par celle-ci une partie du dommage.

5. Conclusion :

La loi sur la répétibilité des frais et honoraires du conseil ayant entraîné la majoration des indemnités de procédure ne résout pas le problème du support des frais de défense dans le cadre d'un litige entre une Association de Copropriétaires et un copropriétaire.

Il importe donc de soumettre ce différend au Juge de Paix afin d'éviter, une fois le jugement rendu, un nouveau débat susceptible de générer un autre conflit.