

LES FRAIS DE SERVICE D'UN APPARTEMENT INOCCUPE DANS LES RESIDENCES SEIGNEURIES A CHARGE DE QUI ?

De Pierre ROUSSEaux, avocat -Président SNP Charleroi

1. Introduction :

Bon nombre de personnes acquièrent dans les résidences-seigneuries un appartement, certains à titre de placement, d'autres en envisageant aussi de pouvoir y passer paisiblement leurs vieux jours.

Mais cet investissement peut parfois poser certaines difficultés quant au support des frais de service en cas d'inoccupation de l'appartement.

Les services couvrent notamment les repas et les soins.

Le syndic, pour compte de l'association des copropriétaires, considère lesdits services, fussent-ils non prodigués aux occupants d'un appartement laissé vide, comme faisant partie des charges de la copropriété.

Cela entraîne pour conséquence le support de ces frais par le propriétaire de l'appartement qui ne peut les répercuter auprès de son locataire.

Face aux réclamations des propriétaires, le syndic, soucieux de l'équilibre financier dans sa gestion, relève qu'il se borne à appliquer l'acte de base de la copropriété qui « inclut » les services dans les charges.

Le débat risque de devenir de plus en plus fréquent. En effet, la durée d'occupation dans les appartements de seigneuries risque d'être moins longue qu'auparavant, bon nombre de personnes, grâce au système existant (télésurveillance, repas à domicile, etc...) préférant rester plus longtemps dans leur habitation. Il pourrait s'ensuivre des contrats qui se succèdent avec des périodes intermittentes de non-location .

2. Quant à la thèse soutenue par le syndic sollicitant paiement et par le propriétaire invité à payer :

a) Thèse du syndic :

Celui-ci invoque l'acte de base incluant les services dans les charges des copropriétés en considérant qu'il s'agit de frais fixes (engagement d'aide soignante, d'infirmière, contrat conclu avec des traiteurs).

Sous peine de mettre en péril l'équilibre financier dans sa gestion, il se charge de répartir lesdits frais selon les quotités prévues.

b) Thèse du propriétaire :

Le propriétaire, quant à lui, relève :

- Les frais de service ne sont pas des frais liés à la gestion de l'immeuble stricto sensu.
- Ces frais doivent être exclusivement mis à charge des bénéficiaires de services.

3. Quant à la réponse donnée par le Tribunal de Namur saisi du litige (jugement inédit frappé d'appel du Tribunal de Première Instance de Namur, 16^{ème} Chambre Civile, 2005-2003)

Le Tribunal, après avoir résumé les thèses des parties en présence, rappelle justement ce qui suit :

Article 577.5 § 3 C.C. :

« 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 et du groupe d'immeubles bâtis ».

Objet du fonds de roulement :

« Le patrimoine propre de la personne morale se compose notamment du fonds de roulement et du fonds de réserve (...) selon J. HANSENNE (Colloque, CUP, 28 octobre 1994), le fonds de roulement est composé des sommes et des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage (...) des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie ; le fonds de réserve est constitué par les sommes des apports du fonds périodique destinées à faire face à des dépenses non périodiques telles que celles occasionnées par le renouvellement du sel de chauffage (...)

*En conséquence, tout ce qui concerne les services évoqués par la demanderesse (repas, soins,...) ne relève pas du patrimoine de l'Assemblée Générale des copropriétaires tel que défini par la loi et, partant, ne peut être considéré à titre de charges communes des copropriétaires. Il appartient dès lors de facturer lesdits services aux personnes usant effectivement de ces derniers. **Dès lors, l'Assemblée Générale des Copropriétaires est sans titre ni droit pour réclamer à la défenderesse le paiement de services dont elle n'a pas usé sous le verbo erroné de charges communes ».***

4. Conclusion :

Les résidences-seigneuries, si une telle décision bien motivée est confirmée par la Cour d'Appel, devront prévoir la constitution de sociétés de services disposant d'un patrimoine distinct de celui géré par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires.

L'acte de base, fût-il considéré comme la constitution à laquelle on fait référence, s'il porte atteinte à des dispositions impératives de la loi sur la copropriété, ne pourrait donc plus être brandi par les syndics dans le cas ci-avant exposé.

De beaux débats en perspective lors d'assemblées générales...