

## HALTE AUX CONTESTATIONS DILATOIRES DES CHARGES DES COPROPRIETES

*De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président du SNP Charleroi*

Les absences de paiement ou retards de paiement gangrènent les copropriétés et vont parfois jusqu'à menacer leur existence.

Suite au mauvais vouloir de quelques-uns, peuvent ainsi être mises en péril non seulement les finances de l'association des copropriétaires, mais aussi, dans les cas extrêmes, celles des copropriétaires eux-mêmes.

Rappelons à cet effet le prescrit de l'article 577-5 § 4 :

*« 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 ».*

Après examen de la jurisprudence, il semblerait que cet article ait donné lieu à peu d'applications à ce jour.

Tant mieux pour le patrimoine des copropriétaires.

La vigilance reste néanmoins de mise.

\*\*

Ainsi, les syndics doivent-ils rapidement agir en recouvrement des charges impayées. Il y va aussi du respect du principe d'égalité. Il serait inique de devoir, par le biais de majorations de provisions pour charges, faire supporter par les « *bons payeurs* » ce que les récalcitrants refusent d'acquitter.

Certains de ceux-ci, lorsque citation à leur encontre est lancée, soulèvent des arguments portant sur les comptes qu'il considèrent inexacts ou parcellaires.

Souvent, ils entendent faire obstacle à la demande en exigeant préalablement - parfois sous menace d'astreinte à charge du syndic - la production des comptes, voire même une expertise aux fins d'examiner la comptabilité du syndic.

A ce stade, il nous appartient de rappeler deux règles de bonne gouvernance qui s'imposent à toute copropriété :

1. Le syndic doit présenter une comptabilité **claire et transparente** avec possibilité de permettre au conseil de gérance de vérifier aisément chaque poste de la comptabilité par un renvoi à des pièces justificatives probantes.
2. Il est naturel qu'un copropriétaire puisse contester sa dette de frais de copropriété pour autant qu'il le fasse **en temps opportun et suivant une procédure particulière**.

Cela nous amène à commenter une décision du Tribunal de Première Instance de Bruxelles du 25 janvier 2007 (Revue Copropriété et Droit Immobilier, 2007, n° 3, p. 30). Cette décision, comme d'autres rendues précédemment, rappelle la prééminence de l'Assemblée Générale, et, partant, la seule voie possible pour contester les comptes dûment approuvés par l'A.G., soit la demande en annulation à introduire dans les trois mois de la décision sous peine de déchéance.

*« La seule hypothèse dans laquelle le Juge peut se substituer à l'organe de l'association des copropriétaires qu'est l'Assemblée Générale est lorsqu'il est saisi d'une demande en annulation d'une décision prise par ladite Assemblée Générale. Or, le législateur a précisé qu'en présence d'un immeuble en copropriété, pareille*

*annulation ne peut s'obtenir que pour autant que le Juge constate préalablement que la décision est soit irrégulière, soit frauduleuse, soit abusive. Par ailleurs, afin de veiller au bon fonctionnement de la copropriété, la demande en annulation doit être introduite dans les trois mois de la décision, sous peine de déchéance ».*

Dans le cas soumis au Tribunal, les comptes avaient été approuvés par l'Assemblée Générale et décharge avait été donnée au syndic et au conseil de gérance sans que les décisions n'aient fait l'objet d'une procédure en annulation fondée sur l'article 577-9 § 2 du Code Civil.

Le Tribunal examine le problème sous l'angle de la recevabilité au vu de la demande formulée par le copropriétaire récalcitrant tendant à pouvoir examiner les pièces comptables.

Sur ce point, le Tribunal relève :

*« Il s'ensuit que Monsieur Z.N. ne présente pas d'intérêt né et actuel, au sens des articles 17 et 18 du Code Judiciaire, à formuler des demandes qu'il expose en termes de conclusions.*

*Le seul fait d'affirmer que « l'examen des pièces en question pourrait permettre au concluant, le cas échéant, d'introduire d'autres procédures, prévues par la loi sur la copropriété (responsabilité contractuelle, extracontractuelle) » ne démontre pas de l'intérêt requis définitif comme étant tout avantage – matériel ou moral – effectif mais non théorique que le demandeur peut retirer de la demande au moment où il la forme ».*

Rappelons, pour expliquer cette motivation, qu'une partie dans un litige formulant une demande, avant d'aborder le fondement de celle-ci, doit passer « le cap » de la recevabilité, c'est à dire démontrer sa qualité et son intérêt à agir

Le tribunal a « arrêté » le copropriétaire récalcitrant à ce stade, en considérant sa demande irrecevable à défaut d'intérêt.

Sur ce point, il y a manifestement matière à interprétation.

Même si la demande du copropriétaire portait sur la seule production des comptes, pour une demande ainsi limitée, il faut avoir égard à l'article 18 alinéa 2 du code judiciaire combiné avec l'article 962 de ce même code.

L'article 18 alinéa deux dispose :

*« L'action est admise lorsqu'elle a été intentée, même à titre déclaratoire, en vue de prévenir la violation d'un droit gravement menacé ».*

Le copropriétaire récalcitrant pouvait dès lors soutenir, pour justifier son intérêt à obtenir production des comptes, qu'il y avait « violation d'un droit gravement menacé ».

De surcroît, selon l'article 962 du code judiciaire, il y a possibilité pour le juge de charger des experts de procéder à des constatations ou de donner un avis d'ordre technique (expertise ad futurum).

Ainsi, on peut se demander si le tribunal n'aurait pas pu se borner à rappeler que les comptes avaient été approuvés par l'assemblée générale souveraine et, qu'à défaut d'éléments justifiant l'annulation de cette décision (à introduire selon une procédure particulière), la mesure d'instruction était inopportune.

En tous cas, cette jurisprudence intéressante, qu'elle aborde le problème sous l'angle de la recevabilité ou du fondement, permet d'éviter des procès longs et préjudiciables aux copropriétés, surtout si le syndic, dans son exploit introductif

d'instance, mentionne d'emblée que les sommes en recouvrement sont dues sur base de comptes dûment approuvés par l'Assemblée Générale, et rappelle le prescrit de l'article 735 du Code Judiciaire permettant de bénéficier de la procédure prévue pour les débats succincts dans le cadre du recouvrement de créance non contestée.

\*

\*\*

La décision du Tribunal de Première Instance de Bruxelles est également intéressante en ce qui concerne le droit pour l'association des copropriétaires de voir majorer la créance de charges impayées d'une indemnité forfaitaire et d'un intérêt de retard.

Le Tribunal peut-il réduire cette indemnité forfaitaire et cet intérêt de retard fixés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires ?

Sur ce point, le Tribunal rappelle l'enseignement général prérappelé, à savoir que si la décision de l'Assemblée Générale souveraine portant sur cette possibilité de majoration de créance n'a pas fait l'objet d'une demande en annulation, au regard de l'article 577-10 § 4, la réglementation est opposable à l'ensemble des copropriétaires.

Le Tribunal écarte donc la possible réduction des intérêts sur base de l'article 1135.5 du Code Civil et de la pénalité contractuelle sur base de l'article 1231 du Code Civil.

Les Assemblées Générales des Copropriétaires sont donc « *maître du jeu* » et seront dès lors bien inspirées, afin de persuader les récalcitrants de l'intérêt à acquitter au plus tôt leur dette, de voter des intérêts de retard et des indemnités forfaitaires en cas d'absence de paiement dans les délais fixés.

Puisse toutefois cette voie ne pas entraîner des abus liés à l'absence de contrôle possible du Tribunal sur base des articles 1231 et 1153.5° du Code Civil.

Mais il est très vraisemblable que si ceux-ci se produisent, les magistrats cantonaux ne manqueront pas alors d'exercer le contrôle qui pourrait s'imposer sur base d'un principe général de droit (tel que la théorie de l'abus de droit).

\*

\*\*

La copropriété ou « *le difficile art de vivre ensemble dans le respect des droits de chacun* » exige une canalisation des contestations des comptes dans un délai déterminé et selon un cadre structuré qui ne gomme pas les prééminences de l'organe souverain, l'Assemblée Générale.

C'est le rappel judiciaire fait par la décision ci-avant commentée.