

LA RECUPERATION DES FRAIS DE COPROPRIETE PAR LE BAILLEUR AUPRES DU PRENEUR

Par Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président SNP Charleroi

1. CONSTAT

Des Juges de Paix sont de plus en plus fréquemment saisis par des demandes de paiement de bailleurs, propriétaires d'appartements, contre leurs locataires pour la part de frais de copropriété **résultant de la jouissance du bien**.

Le Syndic n'étant bien naturellement pas lié par le problème né de l'absence de paiement d'une part de ces frais par le preneur au bailleur, n'attend pas la récupération de ceux-ci pour réclamer.

Il en résulte dès lors que lesdits bailleurs, dans l'attente d'une récupération pouvant être hypothétique, sont appelés à devoir faire l'avance de frais, surtout si les provisions mensuelles prévues initialement dans le contrat sont insuffisantes.

La location d'un appartement peut ainsi entraîner quelques surprises...

2. OBJET DE LA CONTESTATION DES PRENEURS :

Fréquemment, les contestations sont la résultante du caractère trop laconique des relevés dressés, furent-ils exacts, ce qui amène le preneur à faire preuve de méfiance et à solliciter la communication des justificatifs.

C'est ainsi que, lorsque l'affaire vient en audience, il est fréquemment constaté que le défendeur récalcitrant exige de son cocontractant que chaque poste repris dans le relevé renvoie à des justificatifs précis, l'absence de production desdits justificatifs pouvant sublever le preneur de sa dette.

De nombreux Juges de Paix considèrent que la demande de production de pièces formée par le preneur est pleinement justifiée, cette demande n'étant qu'une juste application de l'article 1315 du Code Civil prévoyant : « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver* ».

3. DISCUSSION :

Il ne s'agit évidemment pas de contester le fondement de cet article clé du droit de la preuve mais on peut aborder le problème sous deux angles distincts :

a) Sur le plan matériel

Si le bailleur-copropriétaire doit communiquer en copie l'ensemble des justificatifs auxquels le relevé qu'il transmet à son preneur renvoie, il se voit ainsi contraint d'exiger lui-même du Syndic la communication de l'ensemble des pièces.

Or, les justificatifs peuvent être nombreux, surtout si la demande porte sur des arriérés de charges de plusieurs années.

S'il s'agit d'une grande copropriété, on pourrait en arriver à exiger du bailleur-copropriétaire qu'il se rende préalablement chez le Syndic et, à grands frais (aux frais de qui... ?) lève la copie de tous les justificatifs pour pouvoir ultérieurement les déposer au Tribunal dans son dossier inventorié après les avoir préalablement communiqués, dans le cadre du débat contradictoire avant jugement, à la partie adverse.

Que de manipulations, copies, envois pour le respect de cet article 1315 du Code Civil qui, lui, ne souffre bien naturellement aucune discussion.

b) Sur le plan juridique

Le législateur, en cette matière, a fait preuve d'esprit pratique par l'insertion de l'article 1728^{ter} § 1 et § 2 du Code Civil.

Il est surprenant de constater que bon nombre de bailleurs ne pensent pas à invoquer cette disposition qui **modalise** l'article 1315.

Cet article 1728^{ter} précise ce qui suit :

« Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion... »

Ainsi, le législateur prévoit que l'obligation de production de documents dans le cas d'immeubles à appartements multiples est remplie, d'une part par l'envoi d'un relevé des frais et charges et, d'autre part, par la possibilité offerte de consulter les documents à un endroit déterminé, soit chez le Syndic.

4. ENSEIGNEMENT PRATIQUE POUVANT ETRE TIRE DE CETTE DISPOSITION LEGALE :

Au preneur contestant tous azimuts le relevé qui lui est envoyé, le bailleur peut donc répondre que les justificatifs auxquels ce relevé renvoie sont consultables et que la contestation ne pourrait être effectivement étayée que si, **préalablement**, le preneur a procédé à la consultation des documents mis à sa disposition.

Une contestation sans examen préalable des pièces par le preneur se bornant à exiger de son cocontractant la communication du document qu'il peut lui-même consulter devrait être déclarée sans fondement.

Il n'y a bien naturellement pas là un renversement de la charge de la preuve mais la mise sur pied de modalités particulières pour la communication des justificatifs pouvant être volumineux.

Nous suggérons au bailleur-copropriétaire d'un appartement saisi d'une contestation de son preneur quant aux frais et charges d'écrire suivant le présent projet :

« Monsieur,

Par courrier du..... , je vous ai communiqué le relevé des frais et charges vous incombant.

A ce jour, vous n'avez pas acquitté la somme réclamée (ou vous contestez certains postes repris dans le relevé).

S'il est légitime que vous puissiez, avant paiement, faire toutes les vérifications, je vous rappellerai que ces vérifications doivent intervenir par le biais d'une consultation des documents au bureau du Syndic situé à

Le législateur, par l'insertion de l'article 1728^{ter}, vous a en effet donné la possibilité de consultation desdits documents pour étayer, si besoin est, votre contestation.

Si, en confrontant le relevé des justificatifs, il vous apparaît exister certaines incohérences, je ne manquerai pas alors, face à ces incohérences que vous auriez relevées avec précision, de tout mettre en œuvre pour vous donner les explications utiles... »

Il est évident que si le preneur refuse le travail qui est le sien et qui était prévu par le législateur et persiste à vouloir contester, le bailleur serait en droit, devant le Juge de Paix, de soutenir que la contestation n'est nullement étayée et qu'il ne peut être exigé de lui la production de documents qu'il serait aisé, pour le preneur, de consulter. On pourrait ainsi envisager que le bailleur-copropriétaire, en termes de conclusions, reprenne l'argumentation suivante :

« ATTENDU que le preneur, en ne saisissant pas la possibilité qui lui fut offerte par le législateur sur base de l'article 1728^{ter} § 1 du Code Civil et en se bornant à contester le relevé sans étayer sa consultation, adopte une attitude négative. ATTENDU que l'article 1728^{ter} n'étant pas respecté par lui, il y a lieu de considérer établie la dette telle qu'apparaissant du relevé produit, le défendeur n'étayant pas sa contestation alors que l'examen des pièces mises à sa disposition le lui permettrait ».

Il nous apparaît que le magistrat cantonal, face à une telle argumentation ainsi développée, sera sensible aux principes unanimement admis par la doctrine et la jurisprudence quant à la nécessité de collaboration dans l'administration de la preuve qui assouplissent la rigidité du système de l'article 1315 du Code Civil.

L'article 1728^{ter} est une application légale, dans une matière spécifique, de cette nécessité de voir les parties collaborer et assumer, chacune, leur tâche dans l'apport des modes de preuve.