

USUFRUITIER - NU-PROPRIETAIRE : PARTAGE DES CHARGES DE COPROPRIETE ?

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20130417-105436-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

Question délicate et récurrente que celle-ci.

Mais une orientation assez pragmatique, déjà évoquée (LE CRI, janvier 2012, n° 360, page 15), se confirme : ces charges doivent être partagées par moitié.

Est-ce juridiquement inattaquable ?

Attendons peut-être que la Cour de Cassation soit saisie du problème car les questions de droit restent nombreuses.

En tout cas, dans l'état actuel de notre jurisprudence, un syndic qui, au nom de l'Association des Copropriétaires, diviserait les charges par moitié, ne nous apparaît commettre aucune faute et peut justifier sa prise de position par la tendance jurisprudentielle.

Etudions les éléments essentiels à retenir d'un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de BRUXELLES en sa 16^{ème} chambre le 28/6/2012 (Revue Copropriété et Droit immobilier, 2013/1, page 30).

Nous ne retiendrons du jugement que les enseignements généraux sans s'attarder sur ce qui concernait exclusivement le litige traité.

► **Quant à l'opposabilité d'un acte authentique :**

Dans l'espèce traitée, l'acte reprenait la clause suivante :

« La société nue-propriétaire supportera seule la charge du précompte immobilier et toutes les charges communes relatives au bien vendu et incombant normalement au propriétaire ».

Mais le Tribunal « relativise » l'effet de la transcription et de l'opposabilité aux tiers (dont l'Association des Copropriétaires) de cette clause.

C'est ainsi qu'il relève, en sa motivation :

« Ceci étant, le simple fait que cet acte soit transcrit et opposable, en tant que tel, à la résidence C. n'implique pas pour autant que cette dernière puisse se prévaloir de façon directe de ses effets internes et notamment puisse revendiquer l'exercice d'un droit qui a été stipulé au profit d'une des parties à cet acte... Cette clause ne crée aucun droit direct au profit d'un tiers. Autrement dit, cet acte de vente ne contient aucune stipulation pour autrui en faveur de la résidence C, ce que celle-ci ne soutient d'ailleurs pas ».

► Quant à la créance de l'Association des Copropriétaires envers le nu-propiétaire et l'usufruitier :

Le Tribunal rappelle que l'acte de base de la copropriété ne contient aucune disposition particulière concernant l'hypothèse d'un démembrement du droit de propriété et ne crée aucune solidarité entre les divers titulaires de droits réels sur les biens constituant la copropriété.

Il poursuit :

« La copropriété forcée est régie par les articles 577-2 et suivants du Code Civil, en raison de l'existence de parties communes et aucune disposition légale ne règle la question de l'obligation à la dette de charges due par le nu-propiétaire et l'usufruitier envers la résidence C.

Dans ce cadre légal, le fonctionnement de la copropriété est fondé sur la détermination de lots définis par les quotités qu'ils représentent respectivement dans les parties communes, et par rapport auxquelles :

- ♦ *Le partage des charges se définit, en fonction des quotités du lot ou de l'usage de l'intérêt relatif d'une partie commune pour « le bien privatif » concerné (article 577-2 §9 alinéa 3 C.C.) de la manière concrète que doit déterminer le règlement de copropriété (article 577-4 §1 al. 2, 2^e, C.C. : loi de 1994 et loi du 2/6/2010).*
- ♦ *Le droit de tiers créanciers se définit, sans distinction quant aux droits respectifs de plusieurs personnes sur un lot (article 577-5 §4 C.C.).*

- ♦ *Le droit et la puissance de vote sont institués, en fonction des quotités du lot (article 577-6 §1 et §4 C.C. : loi de 1994 devenue l'article 577-6 §6 après la loi de 2010) ».*

Après avoir rappelé ces règles légales, le Tribunal entendant faire une mise au point en rappelant les règles du droit de la copropriété, poursuit :

*« Si la loi reconnaît au propriétaire le droit au démembrement, comme elle lui reconnaît un droit de jouissance en général dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts (article 577-2 §1^{er} §4 et §5 C.C.), **elle se borne** à rappeler ce droit **sans en tirer de conséquence** sur le système institué par les articles 577-2 et suivants du Code Civil **ni en aménager les répercussions éventuelles** sur les droits et obligations des copropriétaires envers l'Association des Copropriétaires.*

Au contraire, le droit de vote lié à un lot est indivisible sans qu'il soit possible d'opposer à la copropriété un démembrement, à telle enseigne que la loi prévoit l'obligation, pour les titulaires de droits réels issus du démembrement, de désigner un mandataire, sous peine d'être privés de ce droit de vote (article 577-6 §1 C.C. : loi de 1994 et loi de 2010), tout en restant les uns et les autres soumis aux décisions de l'Assemblée Générale (article 577-10 §1, C.C.) »

Ainsi, le Tribunal apparaît vouloir « **isoler** » les règles régissant le droit de la copropriété des autres dispositions du Code Civil portant sur les obligations liées au démembrement du droit la propriété.

Mais, ce qui est particulièrement intéressant dans la motivation, c'est que le Tribunal ponctue sa démonstration par une considération pratique qui a, vraisemblablement, eu une incidence sur son raisonnement.

C'est ainsi qu'il précise, mais à titre surabondant, ce qui suit :

« A titre surabondant, le Tribunal observe que suivre la thèse selon laquelle la nue-propriété et usufruitier seraient redevables à l'Association des Copropriétaires des seuls frais et charges qui leur incombent, en ces qualités respectives, aboutirait à imposer à la résidence C. d'opérer, à ses frais, des ventilations entre eux, notamment sur la base de conventions qui ne lui sont pas opposables sur le plan de leurs effets internes, et à risquer de devoir attendre le

paiement des charges en cas de litige entre cotitulaire de droits réels sur le lot concerné alors que la créance de la copropriété peut ne pas être contestée en tant que telle ».

Certes, cette approche pratique, les syndics ne pourront que s'en réjouir et, jusqu'à modification jurisprudentielle éventuelle, il nous apparaît que ceux-ci peuvent retenir ces principes qui faciliteront leurs tâches.

Mais nous nous permettons néanmoins de relever que le débat n'est pas clos car nous craignons que, dans les litiges à venir, les plaideurs continueront à débattre :

- ▶ Sur l'effet de la transcription d'un acte avec partage des charges (si ledit acte le prévoit) au vu des effets externes pouvant être attachés à une convention, de surcroît transcrite.

- ▶ Sur la nécessité pour le syndic, lorsque le démembrement lui est connu et dûment signifié, d'intégrer les dispositions du Code Civil en matière d'usufruit à celles régissant le droit de la copropriété.

En tout état de cause, si l'approche préconisée par le Tribunal (partage par moitié) n'est pas rencontrée, il doit être relevé un élément important en ce qui concerne les prestations du syndic liées à la nécessité de ventilation des charges entre usufruitier et nu-propriétaire.

Il ne nous apparaît pas que les prestations consécutives à la nécessité de ces ventilations doivent être mises à charge de la copropriété alors qu'il résulte d'un démembrement du droit, sur une parcelle privative, quand bien même à ladite partie privative, est toujours attachée une quote-part sur des parties communes.

Nous ne manquerons pas de continuer à suivre de près cette question d'un grand intérêt pour les copropriétés.