



Droit de la copropriété

Répartition des charges n° 241

Justice de paix de Jette, Jugement du 7 novembre 2005

L'intervention volontaire, formée par un copropriétaire, en dehors du délai de trois mois prévu par l'article 577-9 § 2 du Code civil, dans le cadre d'une action en annulation d'une décision de l'assemblée générale, introduite par un autre copropriétaire dans le délai légal, est recevable, dans la mesure où l'effet d'une éventuelle décision d'annulation est opposable à tous les copropriétaires, puisque la décision querellée serait annulée et n'aurait donc plus d'effet pour personne.

Le juge de paix ne peut modifier le mode de répartition des charges que dans l'hypothèse où des modifications ont été apportées à l'immeuble. L'obligation imposée par arrêté royal de mettre en conformité aux exigences légales l'ascenseur ne constitue pas une modification au sens de l'article 577-9 § 6 du Code civil (RCDI 2006/3, p. 22).



Jugement du 7 novembre 2005

Le Tribunal,

(...)

(P.E., D.B. / L'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence W.)

(...)

Le litige concerne l'annulation d'une décision de l'assemblée générale de l'ACP Résidence W. ainsi que la rectification de la répartition des charges entre les copropriétaires.

(...)

II. Sur la recevabilité de l'intervention volontaire

Mesdames P.E. et D.B. et l'ACP Résidence W. estiment que la demande de Madame B.J. n'est pas recevable car, tendant à l'annulation d'une demande de l'assemblée générale, elle n'a pas été formulée dans le délai de 3 mois prévu par l'article 577-9 § 2 du Code civil.

Dans la mesure où l'effet d'une éventuelle décision d'annulation est opposable à tous les copropriétaires, puisque la décision querellée serait annulée et n'aurait donc plus d'effet pour personne, et non pas seulement pour les parties au procès, l'intervention volontaire d'un des copropriétaires pour soutenir l'annulation demandée par ailleurs est recevable, au même titre que serait recevable l'intervention qui aurait pour but de soutenir le maintien de la décision de l'assemblée générale.

Dans le cas d'espèce, Madame B.J. ne demande pas l'annulation de la décision mais se borne à formuler une demande si cette annulation était prononcée par le tribunal. En ce qui concerne la demande de Madame B.J. de pouvoir bénéficier le cas échéant d'une autre répartition des charges en application de l'article 577-9 § 6, 2° du Code judiciaire, celle-ci n'est pas soumise à un délai et est donc bien recevable.

L'intervention volontaire de Madame B.J. paraît donc recevable.

III. En ce qui concerne le fond de l'action

III. A. Les faits

Les faits peuvent être résumés comme suit:

- la copropriété comporte un acte de base qui répartit les charges entre copropriétaires sur base de la valeur respective de chacun des lots qui la composent;
- l'immeuble est muni d'un ascenseur qui dessert exclusivement les niveaux supérieurs de l'immeuble, à l'exclusion du rez-de-chaussée où Mesdames P.E. et D.B. ont leurs appartements et du sous-sol où Madame B.J. a un garage;
- il appert que le renouvellement relativement coûteux de l'installation va devoir être payé par la copropriété; Mesdames P.E. et D.B. ont alors soumis à l'assemblée générale du 21 février 2004 une demande de modification de la répartition des charges, les excluant de la prise en charge des frais de l'ascenseur eu égard à l'absence d'utilité de celui-ci pour elles;



Droit de la copropriété

Répartition des charges n° 241

- cette demande de modification des statuts fut rejetée.

III B. Les demandes des parties

(...)

III.C. Discussion

III.C.1. En ce qui concerne la modification de la répartition des charges

L'article 577-9 § 6 du Code civil prévoit:

"§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

(...)

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble".

Il s'agit là du seul moyen mis par la loi à disposition du juge de paix pour modifier, à la demande d'un copropriétaire, le mode de répartition des charges.

Le juge de paix ne pourrait modifier les statuts sur cette question en dehors des conditions légales imposées par le biais de l'annulation d'une décision de l'assemblée générale.

Très explicitement, le texte légal prévoit comme condition pour la "rectification" du mode de répartition que des "modifications" soient apportées à l'immeuble. Mesdames P.E. et D.B. invoquent l'obligation imposée par un arrêté royal du 9 mars 2003, imposant l'adaptation coûteuse de l'ascenseur.

Il ne s'agit cependant pas là d'une modification apportée à l'immeuble: il n'est pas soutenu que l'ascenseur serait modifié. Le tribunal ne perçoit dès lors pas sur quelles bases il pourrait modifier l'acte de base régissant la copropriété.

Dans le cas d'espèce, le tribunal n'aperçoit pas en quoi le principe d'exécution de bonne foi des conventions ou "la balance des intérêts en présence et le principe d'égalité" pourraient permettre au juge de paix de changer l'acte de base, puisque la situation dénoncée (le non-usage de l'ascenseur) existe depuis toujours.

De fait ce qui gêne fondamentalement la demanderesse c'est qu'elles doivent participer aux frais de l'immeuble sur base d'un critère de valeur respectue des appartements et non sur base d'un critère d'utilité pour chacun des appartements des services de la copropriété. Cependant, il s'agit là d'un choix délibéré qui a été fait au moment de la rédaction de l'acte de base qu'il n'appartient pas au magistrat de remettre en question.

Partant, la demande de modification de l'acte de base n'est pas fondée.

III.C.2. En ce qui concerne l'annulation de la décision de l'assemblée générale

Une décision de l'assemblée générale qui ne fait qu'appliquer les prescrits légaux, c'est à dire de refuser la modification du mode de répartition des charges en dehors d'une modification de l'immeuble, sans qu'il ne soit démontré une situation à ce point particulière qui démontreraient un abus de droit, ne peut être considérée comme abusive.

III.C.3. En ce qui concerne la demande formulée par Madame B.J.

Compte tenu du rejet des demandes formulées par Mesdames P.E. et D.B., la demande de Madame B.J. est devenue sans objet.

Dispositif conforme.

(...)

Du 7 novembre 2005 - Justice de paix du canton de Jette R.G.: 04A1471

Siég.: V. Bertrouille Ouge de paix) et C. Stas (greffier en chef) Plaid.: Mes G.S., J.-L.d.B., S.W.