



Droit de la copropriété

Parties communes n° 251

Justice de paix de Saint-Gilles, Jugement du 17 septembre 2007

Un copropriétaire est tenu de participer aux frais de remplacement de tuyaux de décharge communs, même s'il a construit ses propres décharges pour être dispensé de contribuer aux charges communes. Il ne peut échapper au régime de la copropriété fixé par la loi et l'acte de base. Que tout copropriétaire qui entre en copropriété selon les termes rigoureux de l'acte de base et de la loi sur la copropriété et ne saurait en sortir en tout ou en partie selon sa guise, selon l'utilité qu'il retire ou ne retire pas de la chose commune (RCDI 2007/3, p.61).



Jugement du 17 septembre 2007

La Tribunal,

(...)

(L'association des copropriétaires résidence C./S.A. E. et SA c.)

Vu la citation de l'huissier de justice suppléant Ph.G. loco l'huissier de justice W.c. à Woluwe-Saint-Lambert en date du 22 août 2006;

Vu l'avis de fixation sur base de l'article 750 § 2, alinéa 3 du C. jud. adressé aux avocats le 10 août 2007;

(...)

Attendu que la défenderesse est copropriétaire (rez) dans la copropriété c., demanderesse en paiement de charges communes et d'appels de fonds communs, spécialement relatifs au remplacement de tuyaux de décharge;

Que la défenderesse excipe de ce qu'elle a construit ses propres décharges pour être dispensée de contribuer aux charges communes;

Attendu que l'article 7 de l'acte de base (p. 30) qualifie expressément de communes "les canalisations et conduites de toute nature";

Que la défenderesse n'explique pas en quoi l'annexe IV dudit acte qui qualifie de communes les gaines de tuyaux contredit le caractère commun des tuyaux qu'elles contiennent;

Que cette annexe complète au mieux ledit article 7.

Qu'en conséquence il incombe à la défenderesse de contribuer à ces charges à concurrence de ses quotités statutaires;

Attendu que tout copropriétaire entre en copropriété selon les termes rigoureux de l'acte de base et de la loi sur la copropriété et ne saurait en sortir en tout ou en partie selon sa guise, selon l'utilité qu'il retire ou ne retire pas de la chose commune, selon la configuration de son lot, selon des délibérations illégales d'AG, selon des correspondances privées ou en vertu d'habitudes quelconques;

Que tolérer pareilles fantaisies rendrait au reste immédiatement ingérables les copropriétés;

Attendu que si la défenderesse entend faire grief à quelque délibération de l'AG, en vertu de laquelle la demanderesse appelle des fonds, il lui incombe d'introduire son recours dans les formes et dans les délais prescrits par la loi sur la copropriété;

Que sa demande d'expertise paraît dans ce contexte dilatoire;

Par ces motifs;

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement et en première instance;

Déclarons la demande principale recevable et fondée;

Condamnons la SA E. à payer à l'ACP résidence C. la somme de vingt-et-un mille six cent nonante-et-un euros trente-neuf cents, à majorer de l'intérêt moratoire au taux conventionnel de 12% l'an depuis le 27 juillet 2006 jusqu'au jour de complet paiement;

Déclarons les demandes reconventionnelles recevables et non fondées; (...)

Du 17 septembre 2007 - Justice de paix du canton de Saint-Gilles

Zet.: Rommel (juge de paix)

Plaid.: Mes A. V. LocoM. W. et B. V.