



Droit de la copropriété

Clause pénale et intérêts de retard n° 652



Justice de paix de Saint-Gilles, jugement du 19 octobre 2015

Le régime de la copropriété est un régime différent de celui qu'on applique aux contrats. Le juge ne peut donc pas réduire, ni le taux d'intérêt, ni la clause pénale décidée en assemblée générale, sans violer les articles 577-10, § 4 et 577-9, § 2 C. civ. La décision d'instaurer un système d'intérêts au taux de 12% /l'an à partir de la date d'exigibilité des charges et d'une clause pénale à raison de 15% des sommes dues en principal et des frais administratifs, à imputer aux débiteurs, a été prise et votée à l'unanimité par l'assemblée générale tenue en date du 24.11.08 ;

L'exception d'inexécution est propre aux contrats synallagmatiques et ne s'applique pas aux statuts d'une copropriété qui ne sont pas des contrats synallagmatiques (RCDI 2016/1 -21)

Jugement du 19 octobre 2015

(...)

(L'ACP Résidence C. - syndic B.-S. sprl/N.M.F.)

(...)

2. Les faits & rétroactes :

Madame N.M.F. est propriétaire d'un appartement dans la résidence « C. » depuis le 1er mars 2012 et elle paie les charges avec un certain retard qui s'élève, le jour de l'audience, à €6.986,65 à majorer des intérêts de retard au taux de 12% l'an sur la somme de €6.694,38 à partir du 02.10.14 et de la clause pénale de 15% s'élevant à € 1.004,16 jusqu'au jour du paiement effectif ;

Madame N.M.F. soulève qu'elle a payé les décomptes des charges des premiers trimestres, mais qu'elle est lésée à cause de vannes défectueuses et la chaleur de « sauna » permanente jusque fin décembre 2014, malgré ses multiples demandes au syndic de faire procéder à la réparation ;

Madame N.M.F. a signalé le problème des vannes thermostatiques, qui n'a d'ailleurs pas été contesté par la partie demanderesse, à plusieurs reprises et invoque en fait l'exception d'inexécution ;

3. Discussion

1. Quant aux sommes dues en vertu des comptes approuvés des années 2013 et 2014 :

Même s'il est regrettable qu'il n'a pu être procédé plus vite à la réparation de la défektivité des vannes thermostatiques dans l'appartement de Madame N.M.F., malgré ses multiples demandes, force est de constater que les comptes des années 2013 et 2014 ont été approuvés à l'unanimité aux assemblées générales des 10.07.13 et 9.07.2014, sans que ces décisions aient été contestées dans le délai légal ;

En effet, en application de l'art. 557-9, § 2 du Code civil, « Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. » ;

Passé cette date, sans que cette décision ait été contestée, la décision est définitive ;

C'est à juste titre que la partie demanderesse estime que le juge n'a pas à se substituer à l'assemblée générale dont les décisions font loi dans la copropriété, puisqu'elles n'ont pas fait l'objet de demandes en annulation et qu'elles sont, dès lors, définitives ;

« Lorsqu'un copropriétaire critique un décompte et se limite à réclamer les pièces justificatives sans le contester en justice, suivant l'art. 557-9§2 du Code civil, et dans le délai de 3 mois, ses contestations formulées ultérieurement devant le tribunal doivent être rejetées à défaut d'intérêt » (Civ. Anvers, 07.01.05, R.C.D.I., 2008/1, 56), le délai étant de 4 mois depuis lors ;

« L'arrêt, qui considère que la demanderesse est déchue du droit de contester les provisions qui lui sont réclamées dès lors qu'elle n'a pas agi en annulation des décisions de l'Assemblée Générale qu'ils ont fixés, dans les trois mois (actuellement quatre mois) de la connaissance qu'elle en a eu, justifie légalement sa décision » (Cour de Cassation, 4 février 2008, C.06.0348.F) ;

Par conséquent, les comptes, ayant été approuvés par les AG au courant de toutes ces années et n'ayant pas fait l'objet d'une demande en annulation, sont définitivement opposables aux copropriétaires ;



Droit de la copropriété

Clause pénale et intérêts de retard n° 652

2. Quant aux intérêts de retard, la clause pénale et les frais administratifs :

La décision d'instaurer un système d'intérêts au taux de 12% /l'an à partir de la date d'exigibilité des charges et d'une clause pénale à raison de 15% des sommes dues en principal et des frais administratifs, à imputer aux débiteurs, a été prise et votée à l'unanimité par l'assemblée générale tenue en date du 24.11.08 ;

En effet, un copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part ou qui la paie avec un certain retard, vit aux dépens de ses copropriétaires et peut mettre la trésorerie d'une copropriété à mal ou même gravement en péril, ce qui fait qu'une assemblée générale, l'organe souverain de la copropriété agissant dans l'intérêt commun, peut légitimement prendre une telle décision pour pallier aux défaillances (répétées) de certains copropriétaires et en vue de se prémunir contre ces situations pour que les copropriétaires ne puissent être victime de la négligence ou de la mauvaise volonté de certains ;

Cette décision, n'ayant fait l'objet du moindre recours en vue d'annuler ou de réformer la décision dans le délai légal de 4 mois prévu par la loi et fondée sur l'art. 577-9§2 du Code civil, est devenue définitive et s'impose immédiatement à tout copropriétaire en application de l'art. 577-10§4 du Code civil ;

« Il s'ensuit, au regard de l'article 577-10 § 4 du Code civil, que la réglementation arrêtée à ce sujet par l'Assemblée Générale des Copropriétaires est immédiatement opposable à l'ensemble des copropriétaires ». (Tribunal de première Instance de Bruxelles, 16ème chambre, 25.01.2007, T. App/ RCDI, septembre 2007, p. 31) :

Les articles 1153, 5° et 1231 du Code civil ne trouvent pas à s'appliquer en matière de copropriété et des décisions des assemblées générales : la loi prévoit une procédure d'annulation et il reste toujours la possibilité de saisir l'assemblée générale d'une demande en vue de modifier cette décision par un nouveau vote des copropriétaires ;

Seule une nouvelle décision prise en assemblée générale des copropriétaires, pourrait encore éventuellement modifier cette décision pour le futur ; La jurisprudence est aussi abondante à ce sujet : il s'agit de règles conventionnelles particulières votées en assemblée générale avec la possibilité de saisir le Juge de Paix d'une demande d'annulation de la décision, et il s'agit d'un régime différent de celui qu'on applique aux contrats ;

Le tribunal ne pourrait réduire, ni le taux d'intérêts, ni la clause pénale, sans violer les articles 577-10§4 et 577-9§2 du Code civil ;

« Eu égard au régime particulier mis sur pied en présence d'un immeuble en copropriété, les articles 1153.5 et 1231 du Code civil, qui permettent au juge de réduire le taux des intérêts de retard ainsi que les clauses pénales déterminées entre parties d'une convention, ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce. 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, tout en protégeant de manière suffisante les droits des copropriétaires, la demande en annulation doit être introduite dans les 3 mois (actuellement, dans les 4 mois) de la décision, sous peine de déchéance...

Il s'ensuit qu'en l'espèce, le tribunal n'a pas à réduire le taux des intérêts de retard et la clause pénale décidés par l'Assemblée Générale. » (Tribunal de première Instance de Bruxelles, 16ème chambre, 25.01.2007, T. App/RCDI, septembre 2007, p. 31).



Droit de la copropriété

Clause pénale et intérêts de retard n° 652

Dès lors, la clause pénale et les intérêts sont opposables aux défendeurs ;

3. L'exception d'inexécution non applicable en matière d'arriérés de charges de copropriété :

Attendu que Madame N.M.F. invoque en fait l'exception d'inexécution en expliquant qu'elle n'a plus payé les appels de fonds de réserve et les décomptes des charges pour cause du fait que le problème des vannes thermostatiques défectueuses n'a pas été résolu avant fin décembre 2014, malgré ses multiples demandes au syndic ;

C'est à juste titre que l'ACP soulève que l'exception d'inexécution est propre aux contrats synallagmatiques et que les statuts d'une copropriété ne sont pas des contrats synallagmatiques ;

La force obligatoire des statuts, auxquels Madame N.M.F. a adhéré dès l'achat de son flat, est en effet tirée de l'art. 577-10 § 1^{er} du Code civil qui dispose que « Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. » ;

4. En ce qui concerne les termes et délais :

Attendu que Madame N.M.F. sollicite les termes et délais pour s'acquitter de sa dette et qu'elle est malheureuse et de bonne foi ;

Elle propose le paiement mensuel de €200 à partir du 05.11.15 et il y a lieu de faire droit à sa demande ;

En ce qui concerne l'exécution provisoire :

Attendu que l'ACP sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement ;

Compte tenu de l'ancienneté des sommes et des conséquences pour l'ACP qui doit faire face à ses charges et dépenses communes, il convient de faire droit à la demande de l'ACP ;

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge de paix, statuant par défaut et en première instance ;

Déclarons la demande principale de la demanderesse recevable est fondée ;

Déclarons la demande reconventionnelle de la partie défenderesse recevable, mais non fondée ;

Condamnons la partie défenderesse au paiement à la partie demanderesse de la somme principale de € 6.986,65 à titre d'arriéré de charges, à majorer :

- des intérêts de retard au taux de 12% l'an sur la somme de €6.694,38 partir du 02.10.14,

- de la clause pénale de 15% s'élevant à €1.004,16, jusqu'au jour du paiement effectif ;

- Condamnons la défenderesse au paiement des dépens, en ce compris l'indemnité de procédure :

taxés jusqu'ores dans le chef de la demanderesse à

- citation €232,86

- l'indemnité de procédure liquidée à €550,00

€782,86