



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Action en rectification des quotités n° 34

Justice de paix de Liège (II) - Jugement du 6 février 1997

Juge :R. Constant (Juge suppl.), **Avocats :**JL. Wenric, De Smet (Muraille)

Action en rectification des quotités : En vertu du principe de la spécialité des personnes morales, l'objet de l'association des copropriétaires est limité, par l'article 577-5 §3 à la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis; Il s'ensuit que l'action en rectification de quotes-parts intentée par un copropriétaire doit être dirigée contre le ou les copropriétaires qui sont seuls concernés par la rectification demandée, l'association des copropriétaires n'étant pas propriétaire des communs



Jugement du 6 février 1997

(...)

Attendu que la demanderesse et l'intervenante volontaire demandent que nous ordonnions la rectification de l'acte de base de la copropriété Résidence, ..., quai à Liège de sorte que le lot lui appartenant, soit le rez-de-chaussée de l'immeuble, se voit attribuer une quotité dans la partie commune de 817/10.000 au lieu des 1.767/10.000 qui lui sont actuellement attachés; quelles postulent également la condamnation de la défenderesse, en sa qualité de syndic de la copropriété, à payer à l'intervenante volontaire la somme de 1.151.942 francs, à titre de charges indûment payées depuis 1975 en raison de l'erreur dans la répartition des quotités;

(...)

Attendu que, plus fondamentalement, la défenderesse soutient que l'action en rectification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes doit être dirigée contre l'ensemble des copropriétaires et non contre le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires;

Que les demanderesses soutiennent qu'il résulte de la combinaison des articles du Code civil 577-9 § 1er qui accorde à l'association des copropriétaires qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et 577-8 §4 qui donne au syndic pouvoir de la représenter tant en justice que dans la gestion des affaires courantes, que la citation a été valablement donnée à l'encontre de la défenderesse et qu'il serait tout à fait superflu et même inopportun de vouloir mettre l'ensemble des copropriétaires à la cause;

Attendu que l'article 577-9 § 6 organisant l'action en rectification de la répartition des quotes-parts ne précise pas contre qui cette action doit être intentée;

Que même si, dans de très nombreux cas et, notamment dans les relations de la copropriété avec des fournisseurs de biens ou de services, il est indubitable qu'une action en justice est valablement intentée contre l'association des copropriétaires, l'attribution de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires ne résout cependant pas tous les problèmes, comme le relève le professeur Hansenne (La copropriété forcée, Actes du colloque de Liège du 22 septembre 1994, Bruxelles, La Charte, "Droit et immobilier", 1995);

Que certains auteurs constatant que "la loi n'est cependant pas basée sur le principe qui convient d'attirer tous les copropriétaires à la procédure chaque fois que le juge pourrait prononcer une décision susceptible d'exercer des effets sur les droits de chacun des copropriétaires";

en déduisent certes que "la procédure pourra être valablement introduite contre la seule association des copropriétaires qui comparaitra aux diligences du syndic (ainsi S. Dufrenne, qui reconnaît que la doctrine est généralement d'opinion contraire, dans La pratique de la copropriété, sous la direction de Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENEER, Collection de la Faculté de Droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1996,47);

Qu'il subsiste cependant des cas de figure où l'on peut douter de la capacité de l'association pour agir en justice ou y être attrait (cf. l'étude de KADANER et PLESSERS, dans le J.T. du 22 mai 1995, 392 et suivants et plus particulièrement le chapitre IX "le contentieux de la copropriété").

Attendu en effet qu'en vertu du principe de la spécialité des personnes morales, l'objet de l'association des copropriétaires est limité, par l'article 577-5 §3 à la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis;

Que l'association que les copropriétaires forment entre eux "n'est rien d'autre qu'un vêtement légalement organisé pour leur permettre d'exprimer dans le commerce juridique une volonté collégiale à propos de choses qui leur sont communes" (KADANER et PLESSERS, o.c.);

Que l'action ici envisagée a pour but de modifier la division appartenant à chacun d'eux et la quote-part corrélatrice dans les parties communes (dont l'association des copropriétaires n'est jamais propriétaire) et est donc étranger à l'objet de l'association qui ne peut représenter, à défaut de dispositions contractuelles particulières, les copropriétaires individuellement);

Qu'en l'espèce, il n'est pas soutenu que de telles dispositions auraient été prises;

Qu'il s'ensuit que l'action en rectification de parts intentée par un copropriétaire doit être dirigée contre le ou les copropriétaires qui sont seuls concernés par la rectification demandée et contre chacun des copropriétaires, individuellement, quand tous sont concernés (cf. Vs DE Ww., Pièges et immobilités en matière de copropriété, Colloque de Bruxelles du 30mai1995, IFP. Anvers, 1995, n°21; L Du CASTILLON, Le contentieux de la copropriété, Colloque de l'U.C.L. du 7octobre1994, 187);

PAR CES MOTIFS,

Disons l'action irrecevable.