



## Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

## Troubles de Voisinage

## Répartition des charges n° 178

Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Bruxelles, Jugement du 18 mai 2006

Siège : S. Van Bree, S. Leclercq, Ch. Bernard.

En l'absence d'une décision valablement prise par l'assemblée générale quant à la modification du mode de répartition des frais de chauffage et au recours à l'usage de calorimètres, ces frais doivent être répartis conformément à l'acte de base, c'est-à-dire suivant les quotités.

Lorsque les comptes sont approuvés par l'assemblée générale, ils ne peuvent être remis en question par un copropriétaire, sans qu'il n'ait introduit une action en annulation dans le délai légal de trois mois (RCDI 2007 p.22).



## Jugement du 18 mai 2006

X.M./L'association des copropriétaires S.

(...)

## III. Faits

Les faits utiles à la solution du litige peuvent être résumés comme suit:

(...)

## IV. Discussion

Demandes de M. X.M.

L'article 577-7 du Code civil, lequel est impératif, prévoit en son paragraphe 1er, 2° a) que "sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide 00' à la majorité des quatre cinquièmes des voix de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété".

Par ailleurs, l'article 577-4 § 1er du Code civil prévoit, de manière également impérative, que "L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique".

En l'espèce, l'article 33 de l'acte de base de l'immeuble litigieux prévoit que les frais de consommation des installations communes constituent des charges communes et qu'ils sont répartis entre les copropriétaires sur la base des quotités des parties communes attachées à chaque lot. .

L'article 34 de l'acte de base prévoit que: "Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, autres que celles prévues aux présentes. Les copropriétaires peuvent toutefois décider à tout moment, à la majorité simple des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, électricité) 'ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services".

Dès novembre 1997, des calorimètres ont été placés sur tous les radiateurs de l'immeuble litigieux et les frais de chauffage ont, ensuite, été réparti!> entre les copropriétaires en fonction des relevés de ces calorimètres.

M. X.M. ne s'est pas opposé à ce nouveau mode de répartition pendant près de quatre ans.

Néanmoins, il Y a lieu de constater qu'aucune décision d'assemblée générale de modification du mode de répartition des frais de chauffage (remplacement du mode de répartition par millièmes par un mode de répartition en fonction des relevés des calorimètres) n'existe, la copropriété précisant qu'il n'existe pas d'autres décisions d'assemblées générales que celles produites aux dossiers des parties.

En outre, une modification du mode de répartition des frais de chauffage constitue une modification des statuts et aurait donc dû être décidée en assemblée générale, à la majorité de quatre cinquièmes, et faire l'objet d'un acte authentique, ces conditions n'étant manifestement pas remplies en l'espèce.



## Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

## Troubles de Voisinage

## Répartition des charges n° 178

Par ailleurs, il y a lieu de considérer qu'aucun accord n'est intervenu quant à la modification du mode de répartition des frais de chauffage sur la base du rapport de la firme A. V.

En effet, ledit rapport est trop général que pour avoir pu être appliqué tel quel. Il a d'ailleurs fait l'objet de deux interprétations divergentes (l'une du syndic, l'autre de M. X.M.), dont aucune correspond à la solution donnée par A. V. dans son courrier complémentaire du 24 septembre 2003.

Enfin, si lors d'une assemblée générale du 12 janvier 2004, les copropriétaires ont approuvé les termes du procès-verbal de la réunion du 25 juin 2003, en précisant qu'ils étaient arrivés à un accord quant à la répartition des frais de chauffage à raison de 30% sur la base des déperditions et de 70% sur la base des calorimètres, il y a lieu de constater que seuls quatre des copropriétaires étaient présents, dont M. X.M. qui s'est opposé à cet accord.

Dès lors, la majorité des quatre cinquièmes n'a pas été atteinte et, en tout état de cause, cette décision d'assemblée générale n'a pas fait l'objet d'un acte authentique.

Dès lors, même si un mode de répartition des frais de chauffage qui tient compte d'une part, des relevés calorimètres et d'autre part, des déperditions (en fonction des surfaces et des spécificités constructives telles le fait pour M. X.M. d'être sous toit) semble être un mode de répartition adéquat pour le type d'immeuble dont question, il y a lieu de constater qu'en l'espèce, aucune modification du mode de répartition des charges n'est intervenue et que dès lors, le mode de répartition des charges selon les quotités attachées à chaque lot est toujours en vigueur à ce jour.

Néanmoins, lors de l'assemblée générale du 17 janvier 2002, les décomptes d'avril 2000 à septembre 2001 (dont ceux concernant les frais de chauffage) ont été approuvés. Même si M. X.M. a marqué son désaccord à ce propos lors de cette assemblée générale, il n'a pas introduit de recours contre cette décision dans le délai de trois mois prévu par l'article 577-9 § 2, second alinéa du Code civil.

Dès lors, M. X.M. doit être condamné à payer à la copropriété la somme principale de 548,66 EUR qui était due par lui à l'époque de cette assemblée générale.

Par contre, les décisions d'assemblée générale ultérieures approuvant les comptes sont intervenues postérieurement à l'intentement de l'action en justice de M. X.M., laquelle, vu son objet, vaut recours contre ces décisions.

Les décomptes des frais de chauffage approuvés lors de ses assemblées générales postérieures n'ont pas été établis conformément à l'acte de base, qui est toujours d'application quant au mode de répartition des frais de chauffage pour les raisons exposées ci-dessus.

Il Y a dès lors lieu de rouvrir les débats pour permettre aux parties de fournir de nouveaux décomptes établis sur la base de ce principe, ce pour la période s'étendant du mois d'octobre 2001 au mois de septembre 2005.

Il sera sursis à statuer quant aux autres demandes de M. X.M. dans l'attente de ces décomptes.

(...)



Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

## Troubles de Voisinage

Répartition des charges n° 178

### Demandes de la copropriété

I. La demande reconventionnelle originaire de la copropriété est en réalité une demande de modification du mode de répartition des frais de chauffage. . .

Cette action vise donc à modifier les obligations respectives des copropriétaires et à porter atteinte à leurs droits sur leur lot.

Il appartenait dès lors aux copropriétaires intéressés par une telle demande de l'introduire, ce à l'encontre des autres copropriétaires pris individuellement, de manière à leur permettre de faire valoir leur droit, qui ne se confond pas nécessairement avec celui qui serait défendu par l'association des copropriétaires (Civ. Bruxelles (16ème ch.) 16 mai 2001, J.J.P. 2002, p. 171; J.P. Schaerbeek (1er canton) 29 janvier 2003, J.J.P. 2004, p. 375; I.P. Uccle 28 juillet 1998, Act. dr. 1999, p. 737; J.P. Borgerhout 3 octobre 1996, f? W 1998-99, p. 1261).

En effet, si le législateur de 1994 a manifestement voulu faciliter les rapports de la copropriété avec les tiers et simplifier l'introduction des actions en justice, il ne l'a certainement pas fait au mépris des droits individuels des copropriétaires, ici particulièrement concernés.

2. La copropriété sollicite la capitalisation des intérêts judiciaires à calculer sur les sommes principales dues par M.X.M ..

Néanmoins, elle ne précise pas la nature des intérêts qu'elle postule, ni leur point de départ.

Il y a dès lors lieu de rouvrir les débats quant à ce et de surseoir à statuer quant à cette demande d'anatocisme.

3. Il sera également sursis à statuer sur la demande nouvelle de la copropriété quant à la répétibilité des frais et honoraires de son conseil, ce dans l'attente des décomptes à produire dans le cadre de la réouverture des débats.

( ... )

Dispositif conforme.