



Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

Troubles de Voisinage

Répartition des charges & chauffage n° 178

Justice de paix de Saint-Josse-Ten-Noode, Jugement du 19 février 2004

Juge de paix : D. Meert ;

Le copropriétaire d'un rez-de-chaussée commercial est tenu de respecter les dispositions de l'acte de base qui prévoient que les frais de chauffage sont répartis suivant le volume des locaux, même s'il a installé un système de chauffage individuel et qu'il a fait procéder à la déconnexion de son "installation du chauffage central commun, sans veiller à faire modifier les statuts.



Les indemnités de retard ainsi que les intérêts ne peuvent être contestés par un copropriétaire qui n'a jamais introduit de recours contre les décisions de l'assemblée ayant institué de telles pénalités. Celles-ci sont dues uniquement sur les factures établies postérieurement à l'assemblée générale qui les a instaurées (RCDI 2007 p.30).

Jugement du 19 février 2004

(L'association des copropriétaires Résidence A./S.A. T.)

(...)

1. Attendu que la demande tend à entendre condamner la défenderesse au paiement d'une somme de 6.530,11 EUR, à majorer des intérêts calculés au taux de 12% l'an sur 4.338,73 EUR à compter du 9 février 2001 jusqu'à complet paiement et des dépens;

Attendu par voie de conclusions la défenderesse forme une demande reconventionnelle tendant à entendre condamner la défenderesse sur reconvention à lui payer la somme totale de 4.995,05 EUROS, représentant le dommage et intérêts suite à l'absence de chauffage (3.470,50 EUR), les frais du constat de l'huissier M. (223,10 EUR) et la facturation de gaz pendant la période d'absence de chauffage (1.301,44 EUR).

2. Résumé des faits

(...)

3. Les arguments de la défenderesse

(...)

4. Les répliques de la demanderesse

(...)

5.1. Attendu qu'il est avéré que le prédécesseur de la défenderesse, la S.A. E., dont l'administrateur délégué S.L. est également administrateur délégué de la défenderesse, n'a jamais accepté le mode de répartition des frais de chauffage prévu dans l'acte de base;

Que cette répartition était basée ni sur les consommations réelles ni sur les quotités de chaque copropriétaire, mais sur le volume des locaux;

Que la S.A. E. a toujours souhaité modifier cette disposition réglementaire dans le but d'être autorisée à installer un chauffage individuel;

Que vu le refus des autres propriétaires de modifier l'acte de base, la S.A. E. a introduit une procédure devant notre siège, procédure dans laquelle la défenderesse est intervenue volontairement dès l'acquisition de son bien le 20 mars 1997 et qui est toujours pendante;

Qu'il résulte de ce bref rappel des faits qu'en acquérant sa propriété au rez-de-chaussée commercial la défenderesse connaissait parfaitement les tenants et aboutissants de l'acte de base et sa portée sur le mode de répartition des frais de chauffage;

Que n'ayant depuis lors entamé aucune démarche concrète pour faire modifier l'acte de base, elle est tenue de le respecter;

Attendu qu'il est tout aussi avéré et non contesté que l'acte de base institue un mode de répartition des charges de chauffage à la déconnexion de son installation du chauffage central commun;

Fiche Jurisprudence<http://www.ejuris.be>**Troubles de Voisinage****Répartition des charges & chauffage n° 178**

Que cette déconnexion ne peut être datée avec certitude dans la mesure où la défenderesse ne s'en explique pas et qu'elle n'a été découverte que lorsque l'installateur de la nouvelle chaudière commune a tenté de mettre cette nouvelle installation en service en intégrant l'eau dans le système et a constaté que le sol des locaux de la défenderesse était sous eau (pièce 31 du dossier de la demanderesse);

Que cette inondation résultait d'un démontage dans les locaux de la défenderesse de l'installation de chauffage et de l'absence de fermeture au moyen de bouchons;

Que la déconnexion de l'installation doit être située aux environs du 17 septembre 1997 puisqu'il ressort du constat de l'huissier de justice M. du 17 septembre 1997 (pièce II du dossier de la défenderesse) que "la totalité des radiateurs sont enlevés et que les tuyaux étaient en train d'être soudés ... plus aucun appareil n'est raccordé sur l'installation de chauffage commune";

Qu'il en résulte dès lors manifestement que quand bien même la chaudière Commune ne fonctionnait plus, la défenderesse ne pouvait décemment plus s'en plaindre dès lors qu'elle ou son locataire s'était déconnectée arbitrairement;

Attendu que de surcroît la défenderesse était au courant du remplacement de la chaudière commune dès le 19 juin 1997 lorsqu'une réunion fut fixée avec les parties, concernées par la chaudière commune;

Que sans attendre l'issue des réunions la défenderesse s'est fait justice à elle-même;

5.2. Attendu que la défenderesse estime que la chaudière n'a pas fonctionné pendant au moins 7 mois, à savoir à partir de la date de l'acquisition de ses locaux (mars 1997) jusqu'à la découverte surprise de la déconnexion en octobre 1997 ... ;

Que malgré les plaintes de la S.A. E. à ce sujet ayant donné lieu à l'introduction de la procédure, la défenderesse reste en défaut de démontrer qu'à dater de l'acquisition de son bien la chaudière a été hors service pendant de long mois;

Qu'on chercherait en vain dans le dossier de la défenderesse une réaction ou une mise en demeure tendant à stigmatiser le non fonctionnement du chauffage et pour cause dès lors que la défenderesse avait loué les locaux par convention de bail du 10 juin 1997 à la S.P.R.L. P. et qu'elle disposait dans l'article 20 du contrat de bail que le locataire devait payer la totalité des charges directement au syndic;

5.3. Attendu que la demande principale concerne le paiement des factures suivantes:

- a) la facture du 18 avril 1997 (4.388 francs belges) relative au nettoyage de la chaudière effectué le 1 avril 1997;
- b) la facture du 30 avril 1997 (41.319 francs belges) relative à différents travaux effectués le 23 et 24 avril 1997 dans la chaudière et au remplacement d'un robinet d'un radiateur se trouvant dans la bibliothèque communale;
- c) la facture du 28 octobre 1997 (622.448 francs belges) relative au remplacement de la chaudière;
- d) la facture du 3 novembre 1997 (2.319 francs belges) relative à des travaux de mise en service de la chaudière suite au fonctionnement de la chaudière sans eau;
- e) la facture du 23 décembre 1998 (71.985 francs belges) relative à la fourniture et à la pose d'un extracteur électrique de fumée;
- f) la facture du 25 novembre 1999 (60.933 francs belges) relative à différents travaux exécutés les 19, 24 et 25 novembre 1999;

5.3.1. Attendu qu'il appert de la lecture des conclusions de la défenderesse qu'elle ne conteste pas les factures du 28 octobre 1997, du 3 novembre 1997 et du 25 novembre 1999, soit les factures susmentionnées sous le point 5.3. c/, d/ et f/;

5.3.2. Attendu que la facture du 18 avril 1997 (voir ci-dessus point 5.3: al) concerne un nettoyage effectué à la chaudière alors que la défenderesse était devenue propriétaire; qu'Il s'agit manifestement de frais d'entretien, visés par la disposition litigieuse de l'acte de base et devant être répartis au prorata du volume des locaux; que quand bien même la chaudière ne fonctionnait pas ' ce que la défenderesse ne peut démontrer - toute chaudière nécessite un entretien régulier;



Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

Troubles de Voisinage

Répartition des charges & chauffage n° 178

5.3.3. Attendu que la facture du 30 avril 1997 (voir ci-dessus point 5.3. b) concerne le dépannage du brûleur, la recherche d'une fuite et le remplacement d'un robinet thermostatique dans la bibliothèque, la vidange de l'installation et la réparation de la fuite;

Qu'à nouveau il s'agit là de frais de réparations du chauffage desservant la résidence A. et L., effectuées à la même époque que celles facturées le 18 avril 1997, date à laquelle le non fonctionnement permanent de la chaudière n'est pas démontrée;

5.3.4. Attendu que si la pose d'un extracteur électrique de fumées aurait certes pu être effectuée simultanément avec l'installation de la nouvelle chaudière, il n'en demeure pas moins que cette intervention nécessitée par des impératifs de sécurité, tombe sous le terme des frais de réparation au même titre que le remplacement de la nouvelle chaudière;

5.3.5. Attendu qu'en conséquence, toutes les factures querellées sont dues par la défenderesse au prorata du volume des locaux; que la défenderesse est donc redevable d'une somme de 803.392 francs belges x $793/3640 = 175.024$ francs belges ou 4.338,73 EUR;

5.3.6. Attendu que si la défenderesse conteste à tort le caractère excessif et abusif des indemnités et intérêts de retard dans la mesure où elle n'a jamais formé de recours contre une décision de l'assemblée générale instituant de telles pénalités, elle fait observer avec une certaine pertinence que lesdites indemnités n'ont été instituées qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale du 30 mars 1998;

Que toutes les factures antérieures à cette décision ne peuvent faire l'objet d'une sanction non existante et ne porteront que les intérêts judiciaires;

Que les indemnités et intérêts de retard tels que prévus dans la décision de l'assemblée générale du 30 mars 1998 peuvent par contre être réclamés que sur les factures des 23 décembre 1998 et 25 novembre 1999;

Que les indemnités de retard s'élèvent à 15% de 132.918 francs belges x $793/3640$, soit 4.344 francs belges ou 107,68 EUR;

Que les intérêts conventionnels de retard s'élèvent à 12% par an sur la facture du 23 décembre 1998 de 71.985 francs belges x $793/3640$ du 23 décembre 1998 au 28 février 2001, soit 4.077 francs belges ou 101,07 EUR, et sur la facture du 25 novembre 1999 de 60.933 francs belges x $793/3640$ du 25 novembre 1999 au 28 février 2001, soit 1.991 francs belges ou 49,36 EUR;

Que les pénalités contractuelles s'élèvent donc à 107,68 EUR + 101,07 EUR + 49,36 EUR = 258,11 EUR;

5.3.7. Attendu qu'il résulte des développements ci-dessus que la demande principale est fondée à concurrence de 4.338,73 EUR, majorés de 258,11 EUR à titre d'indemnités de retard et des intérêts judiciaires sur 4.338,73 EUR;

5.4. Attendu que ci-dessus la prétendue absence de chauffage pendant 7 mois a été évoquée à suffisance;

Que dans la mesure où la demanderesse sur reconvention n'est jamais parvenue à démontrer que le chauffage avait été interrompu pour de longs mois comme elle le soutient, sa demande relative au remboursement des factures relatives à la consommation de gaz pendant la prétendue absence et à la moins-value locative résultant de cette prétendue absence ne peut être allouée;

Qu'il en va de même de la demande reconventionnelle relative au remboursement des frais de constat de l'huissier de justice M.;

Que la demanderesse sur reconvention avait évidemment la faculté de se constituer un dossier de preuves; qu'il est néanmoins d'usage qu'elle en assume le coût de sa constitution, et en particulier lorsque ces preuves s'avèrent inutiles;

(...)

Dispositif conforme.

Du 19 février 2004 - Justice de paix de Saint-Josse-Ten-Noode Siég.: D. Meert (juge de paix)