

Biens

La clé de répartition des charges de copropriété est-elle modifiable ?

L'article 577-4, § 1^{er} anciennement en vigueur et aujourd'hui l'article 3.85. du Code civil prévoient que les statuts – et même, plus précisément, le règlement de copropriété – d'un immeuble bâti soumis au régime de la copropriété forcée doivent préciser le *mode de calcul de la répartition des charges communes* entre les copropriétaires. Depuis l'adoption de la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété, les charges sont réparties en fonction de la valeur de chaque bien privatif, à moins que les parties ne décident d'une répartition qui soit proportionnelle à l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent aussi combiner les critères de valeur et d'utilité (art. 577-2, § 9, al. 3 et art. 3.81.).

Le mode calcul mentionné dans le règlement de copropriété n'est néanmoins pas intangible : à la majorité des quatre cinquièmes des voix, l'assemblée générale peut modifier la répartition des charges de copropriété (art. 577-7, § 1^{er}, 2°, a) et art. 3.88., § 1^{er}, 2°, a)). Et si d'aventure la clé de répartition des charges était modifiée sans que cette majorité qualifiée n'ait été atteinte, que se passerait-il ? Faudrait-il en revenir à l'application des statuts, en ignorant la décision de l'assemblée générale ? Cette question était au cœur d'un litige dont la Cour de cassation a été saisie.

Dans un arrêt rendu le 2 mai 2024^{1*}, la Cour indique qu'aussi longtemps qu'une décision prise en violation des règles de vote n'a pas été annulée ou que le mode de répartition des charges n'a pas été modifié par le juge en application de l'article 577-9, § 6, 2° (aujourd'hui art. 3.92., § 7), la décision irrégulière conserve sa force obligatoire. Rappelons que tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, l'action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (art. 577-9, § 2 et art. 3.92., § 3). Initialement, la loi du 30 juin 1994 avait fixé un délai de trois mois à compter du moment où l'intéressé avait pris connaissance de la décision contestée².

Et dans la décision du 2 mai 2024, la Cour de cassation ajoute que la décision de l'assemblée générale modifiant la répartition des charges crée immédiatement des droits et obligations à l'égard des personnes y impliquées. Entendez, même s'il n'y a pas eu de formalisation dans un acte authentique ni, *a fortiori*, de transcription.

En l'espèce, le demandeur en cassation, propriétaire de garages et de magasins dans la copropriété, contestait des décisions par lesquelles l'assemblée générale avait approuvé des décomptes de charges. Il critiquait ces décomptes en invoquant une décision prise en 1997 par l'assemblée générale, décision modifiant la répartition statutaire des charges que n'avait pas prise en compte le syndic lors de l'établissement desdits décomptes. Saisi en degré d'appel du litige qui opposa le copropriétaire et l'association des copropriétaires, le tribunal de première instance de Bruxelles estima, suivant en quelque sorte le point de vue du syndic, qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte la décision datant de 1997 dès lors qu'il n'était pas établi par le copropriétaire qu'elle avait été prise à la majorité qualifiée requise et qu'il n'était pas non plus établi qu'elle avait été l'objet d'un acte authentique et d'une transcription. La Cour de cassation cassa la décision du tribunal de première instance pour les motifs repris ci-dessus.

Isabelle Durant ■

Professeure à la Faculté de droit et de criminologie de l'UCLouvain

¹ Cass. (1^{er} ch.), 2 mai 2024, C.23.0175.N, www.juportal.be.

² En l'espèce, au vu de l'ancienneté des faits, c'est ce délai qui aurait dû être respecté pour contester la décision prise en décembre 1997.