

Biens

L'association des copropriétaires en tant que partie défenderesse à une action en rectification du mode de répartition des charges communes

1. Aux termes d'un arrêt rendu le 1^{er} juin 2023^{1*}, la Cour de cassation casse un jugement prononcé en degré d'appel par le tribunal de première instance du Brabant wallon en date du 24 février 2021. Ce jugement avait déclaré irrecevable l'action en rectification du mode de répartition des charges communes initiée par deux copropriétaires, au motif qu'elle avait été dirigée à l'encontre de l'association des copropriétaires ; la juridiction d'appel estimant que cette action eut dû être introduite contre chacun des copropriétaires individuellement. Il doit d'emblée être relevé que la juridiction du Brabant wallon avait été amenée à se prononcer sous l'empire de l'ancien texte légal, soit avant la réforme du droit de la copropriété intervenue courant de l'année 2018². Or, cette réforme a mis fin à la controverse soumise à la Cour de cassation dans l'arrêt commenté ; j'y reviendra *infra*.

C'est donc au regard de l'avant-dernière version de l'alinéa 2 du §1^{er} et du §6, 2° de l'article 577-9 de l'ancien Code civil que notre Cour suprême fut amenée à se positionner. Dans son arrêt, la Cour rappelle le libellé desdites dispositions légales et en déduit qu' « *Il suit de l'économie de l'article 577-9, §1^{er}, alinéa 2, que cette disposition s'applique aux demandes visées à l'article 577-9, §6, 2° [à savoir les demandes en rectification du mode de répartition des charges communes], en sorte que ces demandes peuvent être dirigées contre l'association des copropriétaires qui a la qualité et l'intérêt requis pour s'en défendre.* ».

2. Même si l'intérêt pratique de l'enseignement de l'arrêt commenté doit bien évidemment être singulièrement relativisé ensuite de l'entrée en vigueur de la réforme de 2018, celui-ci est l'occasion de souligner les importantes évolutions enregistrées au niveau du contentieux de la copropriété depuis la grande réforme du droit de la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis par la loi du 30 juin 1994 et de constater que celles-ci s'inscrivent dans un mouvement général de clarification et d'extension du pouvoir reconnu aux associations de copropriétaires d'être actrices (en demande ou en défense) dans la sphère judiciaire.

Grande spécialiste de la matière, C. MOSTIN fait le constat que les réformes ultérieures à la loi de 1994 « *ont eu notamment pour vocation de remédier, en matière de contentieux, aux difficultés suscitées par les textes, telles celles relatives à la qualité et à l'intérêt de l'association à connaître des actions en justice liées à la propriété de l'immeuble, tant comme demanderesse que défenderesse et leurs incidences sur la recevabilité, ou encore celles concernant les pouvoirs du syndic d'initier la procédure* »³.

La controverse portant précisément sur la partie devant être mise à la cause dans le cadre d'une action en rectification du mode de répartition des charges communes s'inscrit bien évidemment dans le cadre des difficultés relatives à la qualité et à l'intérêt de l'association à connaître des actions en justice liées à la propriété de l'immeuble.

¹ Cass. (1^{ère} ch.), 1^{er} juin 2023, *R.J.I.*, 2023/ 2-3, pp. 7-10.

² Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, *M.B.*, 2 juillet 2018.

³ In *La copropriété*, sous la coordination de C. MOSTIN, Tiré à part du Répertoire Notarial, Larcier, 2023, p. 369, n° 359.

Dans ses conclusions prises dans le cadre de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt présentement commenté, Madame l'Avocate générale Bénédicte INGHELS dresse une excellente synthèse chronologique de cette controverse depuis la loi du 30 juin 1994 jusqu'à la réforme de 2018 en passant par celle de 2010⁴. Nous nous permettons d'y renvoyer le lecteur.

A très juste titre, Madame l'avocate général y souligne que la réforme de 2010 n'avait « *pas apporté la paix espérée* »⁵ sur la question de savoir si les actions en rectification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes et en modification du mode de répartition des charges communes relevaient ou non du « spectre de compétence judiciaire » des associations de copropriétaires.

Toujours dans ses conclusions, Madame INGHELS se rallie à la thèse extensive du droit d'agir en justice des associations de copropriétaires et avançait plusieurs arguments à l'appui de cette prise de position et, parmi lesquels :

- « *la reconnaissance de la qualité à agir de l'association des copropriétaires s'inscrit assurément dans le cadre de l'objectif global de la législation.* » ;
- « *l'objectif de simplification et d'économie procédurale doit être reconnu.* ».

Ces objectifs de simplification et d'économie procédurale ont été l'un des éléments moteurs tant de la réforme « fondatrice » de 1994 que des évolutions enregistrées en matière de contentieux de la copropriété au gré des réformes législatives intervenues ultérieurement. Celles-ci ont également été mues par un objectif de clarification. Tel fut assurément le cas lors de la réforme introduite par la loi du 18 juin 2018⁶. Ainsi, il a été ajouté à la fin de la première phrase de l'alinéa 2 du §1^{er} de l'article 577-9 de l'ancien Code civil (actuel article 3.92 du Code civil) que l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant « (...) *en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges* ».

La controverse appartient donc au passé et tant les praticiens que les magistrats n'ont plus à se torturer quant à savoir si l'action en modification du mode de répartition des charges communes ou en modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes doit être dirigée à l'encontre des copropriétaires individuels ou de l'association des copropriétaires elle-même.

En revanche, subsiste et est confirmé le constat que les règles gouvernant le contentieux de la copropriété se caractérisent par une évolution constamment guidée par des objectifs de simplification et d'économie procédurale qui s'est matérialisée (notamment) par une clarification et une extension constante de la « sphère d'action judiciaire » des associations de copropriétaires.

Olivier Jauniaux ■

*Maître de conférences invité à l'UCLouvain
Avocat au barreau du Brabant Wallon*

⁴ *In R.J.I.*, 2023/2-3, pp. 10-15.

⁵ *Ibidem*, n°4, p. 12.

⁶ *Ibidem*, n° 5, c), pp. 14-15.