

Le recouvrement des charges de copropriété

Auteur : Matgen, Damien

Promoteur(s) : Georges, Frédéric

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

Année académique : 2024-2025

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/23672>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Le recouvrement des charges de copropriété

Damien MATGEN

Travail de fin d'études
Master en droit à finalité spécialisée en droit privé
Année académique 2024-2025

Recherche menée sous la direction de :
Monsieur Frédéric GEORGES
Professeur ordinaire

Résumé

En cas d'existence d'une copropriété, certaines obligations reposent sur les copropriétaires la composant. Ainsi, ceux-ci doivent par exemple payer les charges de copropriété qui reposent sur eux. Malheureusement, il est possible que les copropriétaires ne respectent pas cette obligation de paiement.

Les questions qui se posent dans le cadre de cette contribution sont le régime juridique qui encadre ces charges de copropriété (partie 1), ainsi que les différents mécanismes qui permettent de recouvrer ces sommes d'argent (partie 2).

Ce travail traitera également de l'hypothèse dans laquelle un copropriétaire manquant à son obligation de paiement des charges décide de vendre son appartement. En effet, il n'est pas justifié que le copropriétaire rentrant soit obligé de pallier l'absence de paiement du copropriétaire sortant.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Georges de m'avoir accordé ce sujet passionnant qui m'a permis d'accroître mes connaissances en la matière, connaissances qui me seront très utiles dans ma future carrière professionnelle.

Je tiens également à remercier ma compagne, ma famille ainsi que ma belle-famille pour leur soutien qui m'a été apporté durant mes six années d'études.

Une dernière mention pour mon père, qui est malheureusement décédé en 2023. Je le remercie pour le soutien ainsi que pour la fierté qu'il avait à mon égard.

Table des matières

Résumé	3
Remerciements.....	5
Introduction	9
PARTIE 1 : le régime juridique encadrant les charges de copropriété.....	10
A) La répartition et la contribution à ces charges.....	10
B) Le règlement de copropriété	11
C) Constitution d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve	12
D) Les organes composant l'association des copropriétaires ainsi que leurs compétences à l'égard des charges de copropriété.....	13
1) <i>L'assemblée générale</i>	13
2) <i>Le syndic</i>	14
E) Compétence du juge de paix.....	16
Partie 2 : Les mécanismes spécifiques de recouvrement des charges en cas de non-paiement.....	17
A) Le recouvrement amiable.....	17
1) <i>Mesures préventives</i>	17
2) <i>L'arbitrage</i>	18
3) <i>La tierce décision obligatoire</i>	18
B) Recouvrement forcé	19
1) <i>La transmission d'un lot</i>	19
2) <i>Le privilège de l'association des copropriétaires</i>	28
Conclusion.....	32
Bibliographie.....	35

Introduction

Il est indispensable de faire la distinction entre les charges de copropriété ordinaires et les charges de copropriété extraordinaires.

Les charges de copropriété ordinaires sont « *celles relatives aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis* » (C.civ., art. 3.74).

Les charges de copropriété extraordinaires quant à elles sont régies par l'article 3.81 du Code civil et visent à « *assurer la pérennité du service rendu par la chose commune à l'égard des différents immeubles à l'usage desquels elle est affectée* »¹. Ces charges s'appliquent lorsqu'une copropriété forcée est concernée. En effet, le partage unilatéral de la chose étant impossible afin que celle-ci puisse rester indéfiniment au service de propriétés distinctes, il a fallu obliger aux copropriétaires d'assumer ces charges. Si tel n'était pas le cas, la chose serait possiblement confrontée à un risque de ne plus pouvoir assurer sa mission de service².

Cependant, le partage de la chose commune dans l'hypothèse d'une copropriété forcée pourrait survenir en cas de commun accord entre les parties, ou alors en cas d'une demande unilatérale de la part d'un des copropriétaires « *si les biens en copropriété forcée ont perdu toute utilité, future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire* »³. Il s'agit en effet d'une exception.

Le non-respect de cette obligation de contribution aux charges peut être expliqué par différentes raisons. Parfois, il s'agira d'une situation financière défavorable qui frappe le débiteur, ou encore un comportement causé par la mésentente qui pourrait exister entre les différents copropriétaires. Le cas échéant, certaines conséquences financières ou relationnelles pourraient voir le jour. Par exemple, il est possible que les autres copropriétaires viennent suppléer cette carence à titre provisoire ou encore que le non-paiement engendre des problèmes de liquidités qui pourraient retarder l'exécution des travaux nécessaires au maintien en l'état de la copropriété.

Le travail ci-présent s'articulera en deux différentes parties. La première traitera du régime juridique encadrant les charges de copropriété, et la seconde concernera les mécanismes spécifiques de recouvrement de ces charges en cas d'absence de paiement de celles-ci.

Cette deuxième partie sera sous-divisée en deux fragments, le premier étant relatif à l'hypothèse d'une vente volontaire d'appartement ainsi que le rôle qu'a le notaire dans ce type de vente, et le deuxième parlera du privilège dont bénéficie l'association des copropriétaires en cas de recouvrement.

¹ C. MOSTIN, « La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis : aperçu après la réforme du 2 juin 2010 », *Rép. not.*, T. VI, La copropriété, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 109.

² J. HANSENNE, « Les biens », *Précis*, t. II, Liège, Éd Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p 885, n° 880 Comp V.SAGAERT, *Beginnselen van Belgisch privaatrecht*, t. V, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, n° 370.

³ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 110.

PARTIE 1 : le régime juridique encadrant les charges de copropriété

A) La répartition et la contribution à ces charges

La répartition des charges de copropriété est organisée à l'article 3.81 du Code civil, au moyen d'un régime impératif.

L'article 3.81 est libellé comme suit « *les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité* » (C.civ., art. 3.81).

La loi autorise donc aux copropriétaires de combiner les critères de valeur et d'utilité. Si tel n'est pas le cas, alors seul le critère de valeur sera appliqué afin de répartir les charges communes (C.civ., art. 3.74).

La contribution quant à elle demeure proportionnelle. En effet, l'article 3.74 du Code civil stipule que « *chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part* » (C.civ., art 3.74)⁴. La part concerne les quotités ou parts indivises que chaque copropriétaire détient dans l'immeuble. Ces parts vont en fait refléter la valeur relative à chaque lot concerné. Dès lors, certaines choses seront prises en compte, comme par exemple le fait de savoir s'il y a un garage, une cave ou encore un jardin.

A titre d'exemple, prenons le cas d'une copropriété étant constituée de deux lots, avec un montant de charges équivalant à 5.000 euros. Si chacun détient une quotité de moitié, alors chaque copropriétaire sera redevable d'une somme de 2.500 euros.

Les notions de répartition et de contribution sont assez proches, tout en étant distinctes. En effet, à la lecture des textes régissant ces deux notions, il nous paraît important d'expliquer la différence entre celles-ci.

La répartition comme expliqué ci-avant concerne plutôt le fait de désigner comment ces charges vont être réparties entre les différents copropriétaires, en fonction des critères de valeur et d'utilité.

La contribution quant à elle, concerne la somme exacte d'argent que le copropriétaire devra payer afin de respecter son obligation de contribution aux charges. Dès lors, nous pouvons observer que la contribution dépend de la répartition.

⁴ Cass., 24 novembre 2016, rôle n° C.16.0026.F, disponible sur www.juportal.be.

B) Le règlement de copropriété

Il est prévu par l'article 3.85 du Code civil que le règlement de copropriété et l'acte de base forment les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Si une modification est envisagée à propos de ces deux documents, celle-ci se doit d'être réalisée par l'objet d'un acte authentique. Le document auquel nous nous devons d'accorder le plus d'importance est le règlement de copropriété.

Effectivement, le règlement de copropriété doit comprendre « 1° *la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire*; -2° *les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges* » (C.civ., art. 3.85).

La répartition prévue doit se faire en fonction de la valeur de chaque partie privative comme exposé ci-avant, ou encore de l'utilité de la partie commune concernée. Parfois, il sera même question de combiner ces deux critères afin de conclure à un mode de calcul⁵.

En ce qui concerne les sanctions applicables en cas de non-paiement des charges, celles-ci doivent obligatoirement figurer dans le règlement de copropriété afin de garantir un maximum la transparence et l'efficacité de celles-ci. Ces sanctions peuvent voir le jour de deux manières différentes : la première est l'hypothèse dans laquelle les sanctions sont inscrites dès le début dans le règlement de copropriété au moment de sa constitution ; la deuxième est une décision de l'assemblée générale au cours de la vie de la copropriété (exemple : la volonté de la part des copropriétaires de modifier les statuts).

Pour ce qui est du pouvoir de réduction de ces pénalités/sanctions dans le chef du juge, la question demeure controversée. Par exemple, dans une décision de la Justice de paix d'Etterbeek du 7 octobre 2015⁶, le juge a estimé avoir le pouvoir de réduire l'indemnisation forfaitaire qui était prévue par jour d'infraction.

A contrario, le juge de paix de Saint-Josse-ten-Noode a estimé, dans une décision du 6 février 2020⁷, qu'il n'avait pas cette faculté en ce que la matière de la copropriété est étrangère à la sphère contractuelle régie par les articles 1153 et 1231 de l'ancien Code civil.

⁵ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 126.

⁶ J.P. Etterbeek, 7 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 50.

⁷ J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 6 février 2020, *R.C.D.I.*, 2020/2, p. 41.

C) Constitution d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve

Comme stipulé dans l'introduction, il existe deux types de charges, à savoir les charges ordinaires et les charges extraordinaires.

Ces charges vont pouvoir contribuer à la constitution de deux fonds différents. Le premier s'appelle « fonds de roulement », tandis que le second se nomme « fonds de réserve ». Ces fonds vont au minimum constituer le patrimoine de l'association des copropriétaires qui se doit d'accomplir sa mission consistant exclusivement en la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Les charges ordinaires vont généralement servir à constituer le fonds de roulement. En effet, l'article 3.86, §3 du Code civil prévoit « *qu'on entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie* » (C.civ., art. 3.86). Effectivement, les charges ordinaires consistent en ce type de dépenses.

Pour ce qui est des charges extraordinaires, celles-ci vont être destinées à constituer le fonds de réserve défini comme « *la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture* » (C.civ., art. 3.86, § 3).

Chaque fonds de roulement doit faire l'objet d'un placement sur un compte distinct, l'article 3.86 exigeant que « *ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires* » (C.civ., art. 3.86, § 3).

Il est possible d'avoir un nombre de fonds supérieur à deux. En effet, d'autres comptes pourraient être ouverts au nom de l'association. Si tel est le cas, ces autres fonds devront se voir attribuer une qualification soit sous le nom de « fonds de roulement », soit sous le nom de « fonds de réserve ». Cette qualification est utile en ce sens qu'elle permettra d'éviter toute discussion quant à la nature de ce compte⁸.

L'article 3.86, §3, stipule que le patrimoine qui grève l'association des copropriétaires ne peut être composé « *que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis* ».

⁸ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 193.

D) Les organes composant l'association des copropriétaires ainsi que leurs compétences à l'égard des charges de copropriété

« A la dette de l'association des copropriétaires correspond automatiquement une créance de celle-ci envers chacun des copropriétaires dont la contribution sert de soutien à l'obligation qui pèse sur l'association »⁹. En d'autres termes, s'il existe une créance de charges de copropriété dans le chef de l'association des copropriétaires à l'égard de l'un de ses membres, cette créance correspondra à une dette qu'a l'association des copropriétaires envers un tiers.

Il existe deux différentes manières avec lesquelles l'association peut contracter des dettes ; par la loi, ou à travers des décisions de l'assemblée générale.

1) L'assemblée générale

Il appartient à l'assemblée générale de voter un budget prévisionnel ainsi que de décider s'il est nécessaire ou non d'engager certaines dépenses (travaux, contrats de services, etc.). Le patrimoine de l'association *« est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale »* (C.civ, art. 3.86, § 3).

Cette assemblée générale est constituée de chaque personne propriétaire d'un lot, propriétaire participant aux délibérations de cette assemblée. Celui-ci disposera d'un nombre de voix *« correspondant à sa quote-part dans les parties communes »* (C.civ., art. 3.87, § 7). Cette personne a également le loisir de se faire représenter à l'assemblée.

La première manière de convoquer une assemblée générale repose sur le syndic qui se doit de la tenir *« au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou à chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété »* (C.civ., art. 3.87, § 2).

L'article 3.87 du Code civil ajoute que *« sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.*

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic ».

Comme rappelé ci-avant, il appartient à l'assemblée générale de décider à la majorité des

⁹ S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », *Jurim pratique.*, 2011/1-2, p. 223.

deux-tiers des voix des travaux qui seront entrepris au sein des parties communes de la copropriété. Ce pouvoir de décision ne concerne pas les travaux « *imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2°* » (C.civ., art 3.88, § 1).

L'assemblée a également le pouvoir de décider à la majorité des quatre cinquièmes des voix de toute modification des statuts, ce qui comprend également la modification de la répartition des charges de copropriété. Ce droit de modification unilatérale relève effectivement de sa compétence exclusive. Dès lors, le rédacteur originel des statuts n'aura plus la possibilité de modifier ceux-ci si une association des copropriétaires est née¹⁰.

Par conséquent, s'il existe une clause par laquelle le rédacteur originel des statuts décide de se réserver la faculté de modifier ceux-ci, celle-ci devrait être en principe non-valide. Ce type de clause a ainsi été invalidé tantôt par la doctrine, tantôt par la jurisprudence. Il est donc capital pour un notaire de prêter attention lorsqu'il réceptionne des actes fondés sur de telles clauses. Si tel est le cas, il pourrait voir sa responsabilité engagée¹¹.

Cependant, ce principe subit une exception située à l'article 3.85, § 2 du Code civil qui prévoit le respect de certaines conditions cumulatives, afin que le fondateur de la copropriété puisse exercer son droit de modification unilatérale¹².

2) Le syndic

Le syndic peut être désigné de différentes manières ; par le règlement d'ordre intérieur, par la première assemblée générale, ou alors par une décision du juge (C.civ., art. 3.89, § 1). Les pouvoirs dont il dispose peuvent être logés dans ce même règlement d'ordre intérieur.

Cependant, le syndic sera compétent dans certains cas, nonobstant les pouvoirs qui lui sont attribués par le règlement. Il s'agit donc « *d'un socle minimal des compétences du syndic* »¹³.

Les pouvoirs sur lesquels nous devons nous attarder dans le cadre de ce travail sont évidemment les pouvoirs touchant aux charges de copropriété, et non tous les pouvoirs confondus.

A titre d'illustration, le syndic se voit délivrer la compétence d'exécuter ou encore de faire exécuter toutes les décisions prises par l'assemblée générale. Il jouit également de la prérogative de disposer des fonds de roulement et des fonds de réserve composant le patrimoine de l'association des copropriétaires.

De plus, il doit être à même de fournir un relevé de dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire, et ce conformément à l'article

¹⁰ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 128.

¹¹ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 128.

¹² C. MOSTIN, *ibidem*, p. 129.

¹³ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 290.

3.89, §5, point 5 du Code civil.

Le paragraphe 2 de l'article 3.94 est libellé comme suit « *en cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :*

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date » (C.civ., art. 3.94, §2).

Enfin, le syndic peut également sur la base de l'article 3.89, §5, point 4, se charger de « *représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes* » (C.civ., art. 3.89, § 5). Concernant cette compétence, il est important de faire la distinction entre la compétence de représenter l'association en tant qu'organe, de celle de décider d'agir en justice¹⁴. En effet, la décision d'agir en justice relève en principe de l'assemblée générale. Cette distinction a été opérée dans un arrêt de la Cour de cassation datant du 8 mars 2018¹⁵.

La Cour de cassation ajoute à cela, dans un arrêt du 19 mars 2021, qu'en cas d'action en paiement des provisions et des arriérés (par exemple en cas de non-paiement des charges de copropriété), « *le syndic a le pouvoir d'engager une procédure en paiement des provisions et des arriérés sans obtenir le consentement ou la ratification de l'assemblée générale, et par conséquent, il peut également interjeter appel du jugement par lequel sa demande a été totalement ou partiellement rejetée* »¹⁶.

Effectivement, l'article 3.86, §3, alinéa 6, prévoit que le syndic se charge de mettre en œuvre non seulement des mesures judiciaires, mais également des mesures extra-judiciaires pour la

¹⁴ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 197.

¹⁵ Cass., 8 mars 2018, *T.B.O.*, 2018, p.424 ; *R.C.D.I.*, 2018/4, p. 36.

¹⁶ Cass., 19 mars 2021, rôle n° C.20.0062.N, disponible sur www.juportal.be.

récupération des charges¹⁷¹⁸.

En cas d'un éventuel conseil de copropriété, celui-ci sera chargé de veiller à la bonne exécution des missions dans le chef du syndic (C.civ., art. 3.90, § 1). Il est obligatoire dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des garages et des parkings¹⁹. De fait, le conseil de copropriété est un organe au sein de la copropriété qui se charge de vérifier que le syndic a bien exercé et exécuté les missions qui lui incombent. Celui-ci a la pouvoir de « *prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété* »²⁰. La doctrine considère que cet organe ne dispose d'aucun pouvoir de décision. Par exemple, il ne peut décider de faire exécuter les travaux dans l'immeuble²¹. En réalité, il dispose d'un pouvoir d'injonction à l'égard du syndic étant limité à la mission qui lui incombe. Dès lors, le conseil de copropriété « *pourrait enjoindre, au syndic qui négligerait de le faire, d'exécuter une décision de l'assemblée générale ; il ne pourrait pas, en revanche, exiger du syndic qu'il commande des travaux non décidés par l'assemblée générale et qui ne sont pas de nature strictement conservatoire* »²².

E) Compétence du juge de paix

L'action en justice afin de pouvoir récupérer les arriérés de charges de copropriété doit se faire par citation devant le juge de paix de la situation de l'immeuble (C.jud., art. 629, 1°). En effet, l'article 591, 2° du Code judiciaire est libellé comme suit « *le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande, des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété* » (C.jud., art. 591, 2°)²³. Il s'agit d'une compétence spéciale et non exclusive, de sorte que si le défendeur n'invoque pas un déclinatoire de compétence *in limine litis*, le litige relèvera de la compétence du Tribunal de première instance²⁴.

Cet article a été complété par l'article 591, 2°bis lors de la réforme de 1994, article supplémentaire prévoyant de confier de nouvelles actions au bénéfice du juge de paix²⁵.

La question qui se posait était de savoir si l'interprétation de l'article 591,2° à la suite de la réforme de 1994 devait demeurer extensive ou restrictive. Une décision du juge de paix du canton de Wavre datant du 1^{er} mars 2011 a prôné pour une interprétation restrictive. Effectivement, le magistrat compétent a relevé que « *le juge de paix n'est pas compétent pour*

¹⁷ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 297.

¹⁸ E. RIQUIER, « 15 – Le recouvrement des charges et les dettes de la copropriété » in *La copropriété*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 150.

¹⁹ A. SALVE, « La copropriété d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis : un tour d'horizon de la réforme », Bruxelles, Larcier, 2009, p. 522.

²⁰ E. RIQUIER, « 10. – Le conseil de copropriété » in *La copropriété*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 113.

²¹ E. RIQUIER, *ibidem*, p. 113.

²² E. RIQUIER, *ibidem*, p. 114.

²³ Trib. Comm. Dinant, 25 juin 2010, *R&J*, 2011/4, p. 372.

²⁴ G. CLOSSET-MARCHAL, « Chapitre 2 – Juge de paix », in *La compétence en droit judiciaire privé*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 177.

²⁵ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 370.

connaître de tous les litiges qui mettent en cause une association des copropriétaires »²⁶ et que « même si au premier coup d’œil, l’énumération des compétences inscrites à l’article 591, 2° et 2°bis du Code judiciaire peut paraître rencontrer tous les différends auxquels peut être mêlée une copropriété, elle ne le fait cependant pas »²⁷.

Ensuite, la loi du 18 juin 2018²⁸ est venue modifier cet article 591,2° bis du Code judiciaire en stipulant que « *le juge de paix connaît des contestations relatives à la copropriété forcée des immeubles et groupes d’immeubles bâtis* ». Cet article est formé d’une manière générale qui tend à créer une certaine généralisation de la compétence du juge de paix à propos de la copropriété forcée des immeubles bâtis²⁹. Si l’on se penche sur les travaux préparatoires³⁰, cette disposition concerne tantôt les conflits liés à cette forme de copropriété, tantôt les conflits relatifs à l’application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil³¹. Il y a assurément la volonté de « *confier au juge de paix tous les litiges qui relèvent l’existence de la personne morale, de la gestion interne, du fonctionnement même des associations de copropriétaires, qu’il s’agisse des rapports entre l’association et les copropriétaires, ou entre copropriétaires, ou encore entre l’association et le syndic* »³².

Partie 2 : Les mécanismes spécifiques de recouvrement des charges en cas de non-paiement

A) Le recouvrement amiable

Il n’est pas toujours souhaitable de passer par la machine judiciaire lorsqu’il s’agit de résoudre un litige. En effet, dans certains cas, il paraît plus judicieux et mieux adapté de passer par un processus amiable ou alternatif³³. Il va de soi qu’un tel mode de règlement s’envisage postérieurement à des rappels ou des mises en demeure qui ont été envoyés et qui sont restés sans réponse.

1) Mesures préventives

Certaines mesures préventives peuvent être adoptées afin d’éviter que le comportement d’un copropriétaire ne provoque des conséquences dommageables à l’encontre du reste de la copropriété. Comme rappelé au point B de la partie 1 de ce travail, les sanctions prévues en

²⁶ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 371.

²⁷ J.P. Wavre (2^{ème} canton), 1^{er} mars 2011, *R.C.D.I.*, 2011/2, p. 41.

²⁸ 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.

²⁹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 371.

³⁰ Exposé des motifs, *Doc. Parl.*, Ch. repr., sess. 2017-2018, n°54 -2919/001, p. 227.

³¹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 371.

³² Trib. Arr. Flandre orientale, 16 mars 2020, *R.C.D.I.*, 2020/2, p. 43.

³³ C. MOSTIN et J.-P. LANNON., « Introduction » in J.-P. LANNON et C. MOSTIN., *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 9.

cas de non-paiement des charges de copropriété doivent obligatoirement figurer dans le règlement de copropriété.

Parfois, en pratique, le règlement prévoira des clauses pénales en cas d'absence de paiement. Dans ce cas, il est possible que le juge intervienne afin de réduire le montant de la pénalité, montant excédant celui pour lequel les parties pouvaient fixer une réparation du dommage résultant de l'inexécution de l'obligation à charge du copropriétaire (Ancien C.civ., art. 1231).

2) L'arbitrage

L'article 3.85, §5 du Code civil est rédigé comme suit « *est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent chapitre. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif* » (C.civ., art. 3.85, § 5).

Cela veut simplement dire qu'il n'est en aucun cas possible d'insérer une clause d'arbitrage dans les statuts de l'association des copropriétaires³⁴. A contrario, cela ne veut pas dire que les parties ne peuvent pas recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né. En effet, si les parties sont d'accord, elles pourront y recourir sans aucune encombre³⁵.

3) La tierce décision obligatoire

Ce mode de règlement alternatif est également autorisé en matière de copropriété. Il est défini comme étant « *un processus par lequel des parties qui connaissent des difficultés recourent aux services d'un tiers, qui n'est ni un juge ni un arbitre, afin d'obtenir une décision obligatoire, qui s'imposera à elles avec la même force qu'un contrat lie les contractants* »³⁶.

La doctrine s'interroge tout de même quant au fait de savoir si l'on peut, ou pas, apparenter ce mode de règlement des litiges à de l'arbitrage, en ce que le tiers utilisé impose son analyse, contrairement à la médiation dans laquelle les parties recherchent elles-mêmes une solution à l'aide d'un médiateur³⁷.

La médiation demeure également autorisée en matière de copropriété comme le précise l'article 3.85, § 5 du Code civil.

³⁴ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 373.

³⁵ O. CAPRASSE, « Copropriété et arbitrage », *R.G.D.C.*, 2005, p.266 ; Ph. DE BOURNONVILLE, « L'arbitrage et la copropriété », in I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements : la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, p. 321.

³⁶ O. CAPRASSE, « De la tierce décision obligatoire », *J.T.*, 1999/28, n° 5936.

³⁷ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 375.

B) Recouvrement forcé

1) La transmission d'un lot

La transmission du lot au sein de la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis doit être analysée au regard de trois principes différents.

Le premier traite de l'information que l'acquéreur d'un lot dispose au niveau de la santé financière de l'association des copropriétaires. Il doit en effet exister un échange d'informations qui permettra au futur acquéreur de mieux cerner la situation financière de celle-ci, échange d'informations réalisé dans la plupart des cas par le notaire³⁸. En réalité, l'intervention du notaire est obligatoire pratiquement à chaque fois qu'il existe une mutation d'un lot privatif. Cette obligation d'information peut également se voir appliquer à tout intermédiaire professionnel qui serait impliqué dans la cession d'un lot, ou encore à tout vendeur concerné par un tel cas (C.civ., art. 3.94, § 1).

Le deuxième se rapporte à la répartition des charges qui doit être opérée entre le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant.

Le troisième concerne les différents mécanismes légaux qui existent au bénéfice des organismes représentatifs des syndic ainsi que des copropriétaires eux-mêmes. Ces mécanismes ont été élaborés dans le but de leur permettre de garantir un recouvrement des arriérés de charges de copropriété.

a) L'obligation d'information

Cette obligation de transmission d'informations se fait en trois temps :

- Durant la phase précontractuelle (article 3.94, § 1^{er} du Code civil).
- Au stade de la signature de l'acte notarié, informations qui concernent « *certaines documents spécifiques et certaines informations relatifs aux charges extraordinaires* »³⁹ (article 3.94, § 2 du Code civil).
- En bout de processus où il incombe au notaire d'informer le syndic de la date à laquelle la mutation de propriété va se réaliser, ainsi que de l'identité du copropriétaire entrant⁴⁰ (article 3.94, § 3 du Code civil).

L'échange d'informations au stade précontractuel prescrit par l'article 3.94, § 1^{er} doit contenir « *le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du régime juridique ici étudié, à savoir le coût réclamé par le syndic pour les informations communiquées au notaire instrumentant, à l'intermédiaire professionnel ou au copropriétaire sortant* ». Dès lors, si le copropriétaire sortant n'a pas respecté son obligation

³⁸ B. DE CONINCK et O. JAUNIAUX, « La copropriété et ses délais » in Van Drooghenboreck, J.-F. (dir.), *Le temps et le droit*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 114.

³⁹ C. MOSTIN, *op .cit.*, p. 331.

⁴⁰ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 331

de paiement des charges, le notaire, l'intermédiaire professionnel ou encore le copropriétaire sortant doit informer le copropriétaire entrant de ces données. Il ne demeure aucune hiérarchie entre ces différents protagonistes. Ils sont tous libres de demander ces informations au syndic afin de garantir au copropriétaire entrant une information la plus complète possible.

Concernant le copropriétaire sortant, il est estimé que celui-ci détient les informations nécessaires qui doivent être transmises. En effet, soit le syndic les lui aura transmises, soit celles-ci sont disponibles sur le site internet de l'association des copropriétaires auquel chaque copropriétaire a la possibilité d'accès. Il est donc considéré que le copropriétaire sortant a largement la possibilité d'accéder à ces informations. Dès lors, la doctrine considère que si le copropriétaire sortant manque à son obligation, alors il pourrait voir sa responsabilité engagée sur la base de la *culpa in contrahendo*⁴¹. En effet, elle considère que la « *solution mise en place par la loi pour éviter le blocage ne dispense pas le copropriétaire sortant de son devoir d'informer son cocontractant* »⁴².

Au stade de l'acte notarié, le paragraphe 2 de l'article 3.94 exige du notaire qu'il transmette les informations à propos des charges extraordinaires. Dans ce cas, le notaire est considéré comme étant le seul débiteur de l'obligation.

En bout de processus, le notaire instrumentant a « *l'obligation de communiquer au syndic l'information relative au changement de propriété ou de titulaire d'un droit réel d'usage sur le lot privatif ainsi que les coordonnées des nouveaux propriétaires ou titulaires, dans les trente jours de la passation de l'acte* »⁴³.

b) La répartition des charges entre le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant

Lors de la transmission d'un lot, il est capital de pouvoir établir une répartition des charges de copropriété entre la personne entrante et la personne sortante. L'article 3.94, §2, alinéas 5 et 6 du Code civil se charge de prévoir cette répartition. Effectivement, le principe est le suivant : « *les dépenses certaines mais non encore exigibles au moment de la transmission de la propriété incombent au nouveau propriétaire* »⁴⁴.

⁴¹ V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », R.W., 2010-2011, p. 192, n° 48; P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 280 ; J.- F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 299, n° 12 ; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, pp. 2-3, n° 4; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 639.

⁴² A. LEMMERLING, « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 97, n° 9, note 20; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 8, n° 21. Voy. déjà sous le régime précédent : J.-F. TAYMANS, *loc. cit.*, *Rev. not. b.*, 2006, p. 638, n° 7.

⁴³ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 341.

⁴⁴ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 1992-1993, n° 851/1, p. 35. Ceci est logique parce que la déduction des dettes communes est liée à la propriété du lot privatif (voy. S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », in *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier...*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 224, n° 8).

Dès qu'une dette en général est concernée, il faut distinguer le stade de l'obligation à la dette à celui de la contribution à la dette, distinction devant également être réalisée en l'espèce.

La question de l'obligation à la dette concernera la question de savoir « qui doit payer à la copropriété ? », tandis que la question concernant le stade de la contribution à la dette sera plutôt « qui supporte en définitive les charges de copropriété ? ».

Le législateur a décidé d'établir ce mode de répartition des charges à travers la distinction originelle qui doit être faite entre les charges ordinaires (C.civ., art. 3.86, § 3) et les charges extraordinaires (C.civ., art. 3.94, § 2).

- *Stade de l'obligation à la dette*

Pour ce qui concerne les charges ordinaires, celles-ci seront supportées par le copropriétaire entrant « *à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes* » (C.civ., art. 3.94, § 2). Si l'on se penche sur la philosophie de ce principe, celle-ci demeure assez logique au regard de la finalité qu'ont ces charges ordinaires.

S'il s'avère qu'un copropriétaire sortant n'a pas eu la possibilité de bénéficier des parties communes de la copropriété, alors un décompte devra être opéré sur la partie de la quote-part que détient celui-ci dans le fonds de roulement. Ce décompte devant être réalisé par le syndic tient sa source dans l'article 3.94, §5, alinéa 1, point 1 qui est rédigé comme suit « *en cas de transmission de la propriété d'un lot : le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant* ». Ce décompte se fera soit via un forfait⁴⁵, soit en fin de période par exemple en cas de frais de chauffage ou d'électricité.

Si certaines charges concernent des frais d'entretien d'ascenseur, des primes d'assurance ou encore les primes d'honoraires du syndic, et donc des charges payées de manière trimestrielle ou annuelle, alors la personne qui devra subir le paiement de celles-ci sera celle « *qui avait la jouissance des lieux au moment où elles ont été exposées* »⁴⁶.

Pour ce qui est des charges extraordinaires, le paiement de celles-ci doit être supporté par « *le copropriétaire entrant à compter de la date certaine du transfert de propriété, pour autant qu'elles soient exigibles après cette date* » (C.civ., art. 3.94). Le transfert de propriété est la conséquence d'un contrat de vente ou d'une cession (par exemple, une donation). Cependant, ne perdons pas de vue que la convention signée entre deux ou plusieurs parties peut contenir une clause reportant la date dudit transfert. Par exemple, tel sera le cas lorsqu'une telle clause prévoira que le transfert de propriété sera réalisé lorsque la signature de l'acte authentique de vente aura été réalisée et que le paiement du prix aura été fait.

⁴⁵ J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016/2, p. 29.

⁴⁶ J.-F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 296, n° 9.2 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, *op. cit.*, p. 134, n° 115.

Le copropriétaire entrant ne devra payer les charges extraordinaires que si la cession a date certaine. En effet, pour que le transfert de propriété acquière date certaine, il va de soi que la cession doit également avoir date certaine (C.civ., art. 8.22). Comme dit ci-avant, si la convention contient une clause postposant le transfert de propriété, alors l'obligation de paiement de ces charges dans le chef du copropriétaire sera repoussée d'autant.

La doctrine considère qu'il existe trois hypothèses dans lesquelles le copropriétaire entrant devra payer les charges extraordinaires⁴⁷ :

- 1) « dans la majorité des cas, à compter de l'acte authentique de cession ;
- 2) dans le cas où il n'est prévu aucun report du transfert de la propriété (par exemple, dans le cas d'une vente sous loi Breyne), soit à la date de l'enregistrement du contrat, soit à la date du décès de l'une des parties ;
- 3) en matière de transmission pour cause de mort, à compter du décès, le transfert de la propriété étant immédiat et légal (art. 711, 718 et 777 ou 1014 de l'ancien Code civil)⁴⁸ ».

Le paiement de ces charges ne doit être réalisé que si les dettes sont exigibles. Pour ce qui est de savoir ce qu'est une dette exigible, il faut se référer à la loi du 2 juin 2010 (loi étant actuellement le livre 3 du Code civil) qui a tranché la question en considérant qu'une dette sera exigible « à la date de la demande de paiement par le syndic » (C.civ, art 3.94, § 2).

- **Stade de la contribution à la dette**

Il est autorisé que les parties réalisent une convention se chargeant de la contribution des charges extraordinaires entre elles. Cette convention n'est pas opposable à l'association des copropriétaires, même si celle-ci a la possibilité de s'en prévaloir.

En ce qui concerne les charges ordinaires, celles-ci ne peuvent faire l'objet d'une convention. En effet, la doctrine ne voit pas l'utilité dans le chef des parties « de déroger à la solution établie par la loi »⁴⁹.

c) Le mécanisme de l'opposition

En cas d'arriérés de charges de copropriété, le syndic dispose d'un mécanisme appelé « l'opposition ». Celui-ci est régi par l'article 3.95 du Code civil qui prévoit que « lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le

⁴⁷ M. VAN MOLLE, « La transmission du lot ou d'une partie commune », *Rép. Not.*, La copropriété, Chapitre 6, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 18.

⁴⁸ Pour de plus amples informations, nous renvoyons le lecteur aux articles 3.14, 4.1, 4.39 et 4.202 du nouveau Code civil, ces articles ayant fait l'objet d'une actualisation au regard de la réforme de celui-ci.

⁴⁹ M. VAN MOLLE, *opcit.*, p. 19.

notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance ».

Le copropriétaire sortant dispose de deux choix dans ce cas-là. Le premier est une absence de contestation quant au montant réclamé, ce qui aura pour effet que le notaire compétent versera le montant des arriérés et des frais au syndic. Le deuxième choix qu'il peut faire est de s'opposer à ce qu'on lui réclame. Effectivement, le copropriétaire sortant a le droit de contester tantôt le montant réclamé, tantôt le fait de verser les montants réclamés à l'association des copropriétaires. Dans ce cas, « *ce dernier en avise le syndic par lettre recommandée à la poste, envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique* »⁵⁰.

Si le copropriétaire sortant décide d'envoyer ce recommandé et qu'aucune saisie-arrêt conservatoire ou exécution ne lui est notifiée dans les vingt jours ouvrables suivants la date de cet envoi recommandé, alors le notaire aura la possibilité de libérer les fonds retenus. Ce délai auparavant était de douze jours. Cependant, le législateur a estimé qu'un délai de douze jours était trop court afin de permettre aux syndics d'initier une saisie-arrêt, raison pour laquelle le délai a fait l'objet d'un changement.

Ce mécanisme de l'opposition est considéré comme étant un mécanisme « extrajudiciaire » car il s'exerce en dehors des formes judiciaires de la saisie-arrêt conservatoire ou exécution. La doctrine ajoute qu'il s'agit d'un mécanisme quasi-amiable car « *bien que réalisé de manière informelle (sans respecter les formes judiciaires de la saisie-arrêt), elle possède une force obligatoire, quoique limitée dans le temps* »⁵¹.

Le calcul des délais en cas d'exercice de ce mécanisme revêt une importance à ne pas négliger, sans pour autant que le dépassement de l'échéance du délai de vingt jours ne demeure un obstacle pour procéder à l'opposition. Ce point de théorie sera abordé ci-après dans la partie « saisie-arrêt pratiquée par le syndic ».

Deux délais trouveront à s'appliquer en cas de contestation du copropriétaire sortant. Le premier est un délai dans lequel « *le notaire avise le syndic du désaccord du copropriétaire sortant dans les trois jours ouvrables de la passation de l'acte authentique* »⁵². Le deuxième concerne le fait que le notaire « *peut libérer les fonds bloqués en faveur du copropriétaire sortant si, dans les vingt jours ouvrables de l'envoi recommandé notifiant le désaccord, aucune saisie-arrêt ne lui a été notifiée dans les formes prévues par le Code judiciaire* »⁵³ ⁵⁴.

La doctrine ajoute que « *les délais se comptent de minuit à minuit, calculés depuis le lendemain du jour de l'acte ou de l'envoi recommandé ; le jour de l'échéance est compris dans le délai. Les jours ouvrables sont les jours de la semaine, du lundi au vendredi, hors les dix jours fériés légaux* » (C.jud., art. 52 et 53)⁵⁵.

⁵⁰ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 347.

⁵¹ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 347.

⁵² C. MOSTIN, *ibidem*, p. 348.

⁵³ Gand, 27 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 39.

⁵⁴ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 348.

⁵⁵ M. VAN MOLLE, *op. cit.*, p. 22.

- **Communication des arriérés par le syndic**

Le notaire est mis au courant de l'existence et du montant des arriérés de charges de par l'échange d'informations réalisé par le syndic prévu par les paragraphes 1 et 2 de l'article 3.94 du Code civil, et ce préalablement à la signature de l'acte notarié. Cependant, une autre voie que l'échange d'informations sur la base de l'article 3.94 pourrait être utilisée par le syndic afin que le notaire instrumentant la transmission du lot soit effectivement mis au courant de ces arriérés⁵⁶. De plus, le syndic garde la possibilité de rectifier le montant réclamé jusqu'à la passation de l'acte.

Par contre, il n'existe en aucun cas une obligation dans le chef du notaire « *d'interpeler expressément le syndic sur l'existence éventuelle d'arriérés ou de frais dus* »⁵⁷⁵⁸.

Les formes dans lesquelles une opposition doit être réalisée ne sont pas précisées. En effet, le syndic peut aussi bien communiquer via un recommandé que via un e-mail. Cependant, la doctrine conseille effectivement au syndic de se réserver la preuve de ladite communication⁵⁹.

Si communication des arriérés il y a, cela ne fixe pas pour autant les droits de l'association des copropriétaires de manière définitive⁶⁰. La communication du décompte des sommes n'aura pas pour effet de clôturer les comptes⁶¹.

- **Saisie-arrêt pratiquée par le syndic**

La saisie-arrêt concernée qui peut être réalisée dans les vingt jours ouvrables de l'envoi recommandé notifiant le désaccord (voir supra) est bien une saisie-arrêt réalisée dans les formes prescrites par le Code judiciaire. Il doit s'agir « *soit d'une saisie conservatoire, notifiée par pli judiciaire par les soins du greffe des saisies ou signifiée par exploit d'huissier, soit d'une saisie exécution signifiée par exploit d'huissier* »⁶².

Que se passe-t-il si une saisie-arrêt est pratiquée au-delà du délai de vingt jours ? La réponse à cette question variera selon que le notaire s'est déjà dessaisi des fonds en faveur du copropriétaire sortant, ou pas. En effet, si tel est le cas, la saisie exercée sera rendue inopérante. Par contre, si le notaire est « *toujours en possession des sommes bloquées au moment où la saisie lui est notifiée ou signifiée, il ne pourra plus se dessaisir de ces montants si ce n'est entre les mains de l'huissier instrumentant* »⁶³. On peut donc raisonnablement observer qu'il n'y a aucune incidence en cas d'une saisie réalisée au-delà du délai des vingt jours⁶⁴. Il s'agit selon la doctrine d'une simple application du droit commun de la saisie-arrêt prévue par les articles 1451 et 1540 du Code judiciaire⁶⁵.

⁵⁶ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 348.

⁵⁷ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 349.

⁵⁸ Voy. avant la loi du 2 juin 2010 : Civ. Bruxelles, 15 octobre 2009, *R.C.D.I.*, 2010/4, p. 28.

⁵⁹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 349.

⁶⁰ J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 17 juillet 2013, *R.C.D.I.*, 2014/1, p. 27.

⁶¹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 348.

⁶² C. MOSTIN, *ibidem*, p. 348.

⁶³ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 348.

⁶⁴ J.P. Etterbeek, 11 avril 2016, *J.J.P.*, 2017, p. 131.

⁶⁵ B. DE CONINCK et O. JAUNIAUX, *op. cit.*, p. 123.

C'est sur cet aspect de la saisie-arrêt que la doctrine ne s'est pas privée de remettre en cause ce mécanisme d'opposition⁶⁶. Effectivement, l'alinéa libellé comme suit « *Le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance* » (C.civ., art. 3.95)⁶⁷ pose problème.

Le Professeur Frédéric Georges a débuté sa critique en stipulant qu'il est formellement interdit pour un tiers saisi (à savoir le notaire en l'espèce) de payer un créancier en cas d'exercice d'une saisie-arrêt régie par le Code judiciaire⁶⁸. Un tiers saisi a la possibilité de vider ses mains (pour autant que les conditions soient remplies) dans les mains de l'huissier de justice instrumentant, et seulement dans les mains de celui-ci.

Il ajoute à cela que ce mécanisme rompt complètement avec le caractère collectif que toute saisie quelconque doit avoir. En effet, lorsque l'on se penche sur la lecture de l'article 3.95 du Code civil, on se rend compte que celui-ci semble octroyer le bénéfice d'un paiement prioritaire dans le chef du créancier-saisissant. Il écrit « *qu'au regard des principes généraux du droit de l'exécution, rien ne devrait empêcher que les charges de copropriété entrent en ligne de compte dans la distribution par contribution que doit entamer l'huissier de justice à la suite d'une saisie-arrêt exécution* »⁶⁹.

Il conclut donc en soulignant que ce mécanisme d'opposition « extra-judiciaire » ou « quasi-amiable » ne s'articule pas de manière adéquate avec les principes généraux du droit de l'exécution en cas d'une saisie concurrente qui pourrait être exercée par un autre créancier. Il donne l'exemple de la vente d'un appartement qui peut être réalisée en évoquant que le notaire, dans cette hypothèse de vente d'un appartement, se trouverait dans un contexte de règles différentes que de tout autre hypothèse « *où il serait amené à détenir des fonds pour compte d'autrui* »⁷⁰. Dès lors, le Professeur Georges appelle à la prudence dans le chef des notaires lorsqu'ils sont confrontés à une vente d'appartement, et conseille à ceux-ci de se conformer au droit commun de la saisie-arrêt (C. jud., art. 1407) afin d'éviter de se trouver dans une situation délicate dans laquelle il pourrait exister des prétentions contradictoires. Il termine en suscitant que si une interprétation du texte régissant le mécanisme de l'opposition ne peut être réalisée au sens du droit commun de la saisie-arrêt, il reste loisible aux associations des copropriétaires d'interroger la Cour constitutionnelle sur cette absurdité⁷¹.

- Les trois catégories de sommes visées

Comme évoqué précédemment, l'opposition ainsi que l'éventuelle saisie-arrêt ne peuvent être mises en œuvre que si la créance est constituée « *des arriérés de charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges,*

⁶⁶ P. LECOCQ. et N. GOFFLOT, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Deuxième partie : Copropriété – Troubles du voisinage – Mitoyenneté », *R.C.J.B.*, 2022/2, p. 445.

⁶⁷ Cet article correspond à l'article 577-11/1 de l'ancien Code civil.

⁶⁸ F. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 8.

⁶⁹ F. GEORGES, *ibidem*, p. 8.

⁷⁰ F. GEORGES, *ibidem*, p. 9.

⁷¹ F. GEORGES, *ibidem*, p. 9.

dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3 »⁷². Ces montants font l'objet d'une communication sur la base de l'article 3.94, §1^{er} du Code civil.

La première catégorie de sommes visée concerne les frais du syndic « *relatifs à la transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §1^{er} à 3 du Code civil* »⁷³.

La deuxième catégorie est celle qui nous intéresse particulièrement dans le cadre de ce travail et vise les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires. Il va de soi que pour qu'une somme soit considérée comme étant un arriéré, cette somme doit avoir fait l'objet d'une réclamation dans le chef du copropriétaire sortant. En effet, s'il n'y a pas de réclamation, il ne peut s'agir d'un arriéré. La doctrine a pour opinion « *qu'un simple avis de paiement, par courrier ordinaire ou électronique est nécessaire mais suffisant* »⁷⁴. Elle ajoute par contre que « *régulièrement, le décompte des arriérés contient également une « provision » pour la clôture du compte du copropriétaire sortant ; or ce montant ne peut être constitutif d'arriérés puisqu'il n'est pas nécessairement exigible et qu'il n'a jamais été réclamé préalablement* »⁷⁵.

De plus, une somme ne peut être recouvrée que si elle n'est pas prescrite. En matière de charges de copropriété, le délai applicable afin de pouvoir demander le recouvrement de celles-ci est de 5 ans⁷⁶.

Il existe une divergence entre les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010 et la doctrine quant aux conditions que la créance doit respecter. Effectivement, les travaux préparatoires indiquent que la créance de copropriété doit être certaine, liquide et plus susceptible de recours⁷⁷. Quant à la doctrine, elle considère que la créance peut simplement être « *certaine et exigible, liquide ou susceptible d'une estimation provisoire* »⁷⁸. Elle confirme cela en ajoutant que « *pour autant qu'elle réponde aux conditions pour fonder une saisie conservatoire (C.jud., art. 1415), la créance pourra ouvrir la voie à la sanction du mécanisme de l'opposition : la saisie-arrêt – à tout le moins conservatoire – que le syndic fera pratiquer dans les vingt jours ouvrables de la notification du désaccord du copropriétaire sortant* »⁷⁹.

Pour ce qui est de l'exigibilité requise de la dette, celle-ci se doit d'être corroborée par une décision de l'assemblée générale. Cela est issu du fait que l'assemblée générale est chargée de se prononcer sur le budget prévisionnel annuel à propos des charges ordinaires (C.civ., art. 3.89, § 4), mais aussi sur les travaux à apporter aux parties communes, l'acquisition de parties communes ou les appels au fonds de réserve qui concernent donc les charges extraordinaires (C.civ., art. 3.88, § 1 et 3.94, § 2). Une fois que le compte de charges a été approuvé, celui-ci ne pourra plus être contesté. La seule solution pour pallier cela serait d'attaquer la décision

⁷² C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 350.

⁷³ M. VAN MOLLE, *op. cit.*, p. 24.

⁷⁴ M. VAN MOLLE, *ibidem*, p. 24.

⁷⁵ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 350.

⁷⁶ C. const. n° 6/2011, 13 janvier 2011 ; J.P. Anderlecht II, 27 mars 2013, *R.C.D.I.*, 2013/4, p. 53.

⁷⁷ Amendement n° 36, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 24.

⁷⁸ Gand, 27 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 39 ; Civ. Malines (sais.), 5 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 47.

⁷⁹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 350.

de l'assemblée elle-même⁸⁰.

Le syndic maintient cependant sa compétence d'accomplir des actes provisoires ou conservatoires (C.civ., art. 3.89, § 5) mais aussi de décider des « *travaux conservatoires, c'est-à-dire nécessaires et urgents, et d'en exiger le paiement aux copropriétaires, ainsi que d'appeler exceptionnellement une provision pour le fonds de roulement en dehors du budget prévisionnel lorsqu'il apparaît un « dérapage budgétaire* » »⁸¹.

De plus, si le syndic décide de réclamer les arriérés des charges au notaire ou alors de procéder à une saisie-arrêt, la décision ne doit pas être ratifiée par l'assemblée générale. Effectivement, cette compétence fait partie des missions légales du syndic (C.civ., art. 3.89, § 5).

La troisième catégorie concerne les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire de ces charges. Selon la doctrine, il s'agit « *des frais de procédure, les frais de rappels, d'avocat ou de conseil* »⁸².

- **Assiette de l'opposition**

Lorsqu'on parle de l'assiette de l'opposition, nous devons nous référer au montant que le notaire doit consigner, montant composé uniquement des arriérés et des frais de récupération et de transmission des informations du syndic⁸³. Il demeure capital de garder à l'esprit que ce montant « *ne s'étend pas à la totalité du prix de cession ou des fonds transitant entre les mains du notaire instrumentant, contrairement aux principes de la saisie-arrêt* »⁸⁴.

De plus, l'opposition n'est pas illimitée en ce sens qu'elle se limite « *au solde disponible des sommes dues au copropriétaire sortant après paiement des créanciers privilégiés et/ou hypothécaires, c'est-à-dire ceux disposant d'une cause de préférence dans le paiement des dettes du vendeur* »⁸⁵. A titre d'exemple, les créanciers concernés en l'espèce sont la banque pour le solde du crédit hypothécaire, l'ONSS ou encore le Fisc.

Par contre, depuis 2018, les charges de copropriété sont également des créances privilégiées. Par voie de conséquence, nous pouvons donc nous interroger sur la compatibilité du mécanisme d'opposition avec le privilège de l'association des copropriétaires logé dans l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire (voir *infra* dans la conclusion). Nous pourrions également nous interroger quant à l'efficacité de cette opposition lorsque d'autres créanciers mieux lotis en termes de sûretés ou de privilèges interviennent.

⁸⁰ J.P. Anderlecht II, 27 mars 2013, *R.C.D.I.*, 2013/4, p. 53 ; Civ. Bruxelles (sais.), 30 mai 2012, *R.C.D.I.*, 2012/3, p. 56.

⁸¹ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 350.

⁸² M. VAN MOLLE, *op. cit.*, p. 26.

⁸³ P. VAN DEN EYNDE, « La transmission d'un lot privatif. Transcription de certains actes au nom de l'association des copropriétaires », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2000*, La Charte, 2000, p. 232 ; D. MICHIELS, « De nieuwe wettelijke regeling inzake achterstellen van mede eigenaars. Het verhaal van de berg die een muis baarde of kwestie van gezond verstand? », in *Appartementsmede-eigendom. Praktische gevolgen van de ingrijpende hervorming van de wetgeving*, Studiedag 13 september 2010 du Studiecentrum Vastgoed- en Financieelrecht, syll. inédit, n° 12.

⁸⁴ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 351.

⁸⁵ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 351.

Cependant, la doctrine est d'avis que le texte prévoyant le paiement préalable des créanciers « *qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance* »⁸⁶ est contraire au principe d'égalité des créanciers tel que consacré par l'article 3.36 du Code civil. Effectivement, ce principe ne contient pas la loi de la course consistant à donner priorité au créancier agissant en premier contre le patrimoine du débiteur. Selon elle, raisonner en disant qu'il s'agit bien d'un « mini-concours » donnerait à cette disposition un effet contraire à l'objectif recherché car ceci aurait pour conséquence que le régime du recouvrement en matière de copropriété avec son droit d'opposition serait moins protégé⁸⁷. En effet, les travaux préparatoires n'avaient en aucun cas cette idée-là⁸⁸.

2) Le privilège de l'association des copropriétaires

a) Fondement et contexte dans lequel il est mis en œuvre

Le privilège de l'association des copropriétaires a été inséré dans l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire par l'article 178 de la 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. Ce privilège concerne les arriérés de charges de copropriété de l'exercice en cours ainsi que de l'exercice précédent⁸⁹.

La philosophie dans le chef du législateur quant à l'insertion de ce privilège tient en ce qu'il est fréquent que les autres copropriétaires assument le comportement défaillant du copropriétaire qui ne paie pas ses charges. Cependant, la doctrine considère que la justification de l'insertion de ce privilège, à savoir le fait qu'un créancier doive supporter une dette, demeure insuffisante⁹⁰. Elle ajoute que cette raison d'être du privilège de l'association des copropriétaires n'est pas la même que les autres privilèges immobiliers. Effectivement, ce privilège n'a pas pour but de protéger le créancier qui a apporté une plus-value dans le patrimoine de son débiteur⁹¹, tout comme le privilège de l'article 27,5° bis de la Loi hypothécaire, à savoir celui de la victime d'un acte intentionnel de violence.

Comme le dit l'intitulé de ce privilège, l'association des copropriétaires en est le bénéficiaire. Dès lors, il lui appartient par le biais de son assemblée générale, de procéder à tout acte de disposition à propos dudit privilège. En effet, le syndic ne pourrait en aucun cas renoncer à celui-ci, sauf si une décision de l'assemblée générale va dans ce sens.

Les créances concernées par le privilège sont tantôt les dépenses périodiques (consommation

⁸⁶ R. TIMMERMANS, « De vernieuwde Appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat », *T. Not.*, 2010, p. 448.

⁸⁷ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 351.

⁸⁸ P. VAN DEN EYNDE et I. GERLO, « De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Een overzicht », *op. cit.*, p. 263; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 641.

⁸⁹ A. DURIAU, « Partie 3 – les privilèges immobiliers » in M. GREGOIRE, *Tome 5 : les sûretés et privilèges – Volume 3. Publicité foncière, hypothèques et privilèges immobiliers*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Bruylant, 2023, p. 637.

⁹⁰ L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, p. 163.

⁹¹ A. DURIAU, *op. cit.*, p. 638.

d'eau, frais de conciergerie, électricité), tantôt les dépenses non-périodiques. Par contre, des frais de recouvrement judiciaire ou extrajudiciaire, des pénalités, des intérêts de retard ou encore de frais exposés par le syndic dans le cadre d'une transmission d'informations sur la base de l'article 3.94 du Code civil ne sont pas couverts par le privilège de l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire⁹². Ceci est la raison pour laquelle le syndic se doit d'être clair et limpide dans le détail de son décompte. Effectivement, le décompte doit reprendre les exercices concernés par les arriérés ainsi que les frais couverts par le privilège. Il va de soi que si le syndic insère certains frais non couverts, ceux-ci ne pourront être recouverts par le biais de l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire.

La question quant au fait de savoir quand commencent l'exercice précédent ainsi que l'exercice en cours demeure controversée. Devons-nous prendre en considération la date à laquelle la dette est née, à savoir lorsque l'assemblée générale approuve les comptes, ou alors la date à laquelle le syndic a envoyé les informations visées par l'article 3.94 du Code civil ? Le sujet fût débattu par le Comité d'Etude et de Législation de la Fédération Royale du notariat belge qui a choisi que la date pertinente à prendre en compte est celle du moment où le transfert de propriété acquiert date certaine⁹³.

b) Hypothèse d'une aliénation volontaire de la copropriété

En toute logique, le copropriétaire entrant n'a a priori aucun souci à se faire quant aux éventuels arriérés existants dans le chef du copropriétaire sortant puisque le syndic se doit de communiquer les arriérés existants⁹⁴. De plus, en cas de désaccord, le copropriétaire sortant a la possibilité de s'opposer à ceux-ci, comme expliqué ci-avant. Cependant, quelques difficultés peuvent tout de même voir le jour.

La première consiste en l'absence de renseignements quant aux arriérés de charges de copropriété reposant sur le syndic. Cette hypothèse peut survenir soit lorsque le syndic ne répond pas à la demande de renseignements dans les trente jours, soit lorsque le notaire instrumentant décide de passer l'acte avant que le délai de trente jours ne soit écoulé. Dans ces cas-là, le notaire prévoira dans son acte « *que le copropriétaire l'autorise à prélever sur le prix de vente une somme correspondant à deux années de charges ordinaires et extraordinaires, majoré d'un pourcentage de sécurité, destiné à garantir le copropriétaire entrant contre le privilège* »⁹⁵. Cette somme restera bloquée en l'étude du notaire tant que le copropriétaire sortant ne délivre pas une attestation émanant du syndic qui stipule que les charges ont bien été payées, ou encore qu'il faille prélever telle somme sur la somme bloquée. La difficulté est que si le copropriétaire sortant décide de refuser ce blocage, alors le notaire se devra, jusqu'à l'obtention des renseignements du syndic, postposer la signature de l'acte.

La deuxième peut être une erreur dans les renseignements délivrés par le syndic. Il existe effectivement un risque pour le copropriétaire entrant en ce que si le syndic oublie une partie

⁹² C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 355.

⁹³ Comité d'Etude et de Législation, « Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires », Dossier n° 4430, *Travaux du CEL*, Bruxelles, Bruylant, 2021/1, p. 132.

⁹⁴ A. CRUYSMANS, « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », *Jurim Pratique*, 2019/3, p. 133.

⁹⁵ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 133.

ou la totalité de l'existence de ces arriérés, la doctrine considère que ceux-ci seront couverts par le privilège de l'article 27,7° de la Loi hypothécaire, arriérés dont le copropriétaire entrant n'aura pas connaissance⁹⁶. Cette erreur dans le chef du syndic n'empêche pas le copropriétaire entrant de jouir d'un recours en responsabilité à son encontre.

La troisième est l'avènement de nouveaux arriérés postérieurement à la communication des renseignements par le syndic⁹⁷. En effet, il peut survenir une nouvelle demande de provision pour charges entre le moment où le syndic a communiqué les renseignements et le moment où le notaire décide de passer son acte. La difficulté dans ce cas est que ni le notaire, ni le copropriétaire entrant ne sont au courant de cela. Ceci est la raison pour laquelle le notaire a le droit de demander au vendeur, c'est-à-dire au copropriétaire sortant de déclarer que les renseignements délivrés sont corrects et qu'il n'existe pas d'autres arriérés que ceux mentionnés dans la communication réalisée par le syndic. Si le notaire a un doute, il a également la possibilité de demander au syndic une actualisation des renseignements, actualisation qui par souci de sécurité doit être réalisée au plus proche de la date de la passation de l'acte.

La quatrième est l'absence d'une saisie-arrêt exercée par le syndic lorsque le copropriétaire sortant a contesté le montant des arriérés. Effectivement, si aucune saisie-arrêt n'est pratiquée, alors la somme contestée par la copropriétaire sortant lui sera reversée. La négligence dans le chef du syndic n'aura pas pour conséquence une extinction du privilège immobilier. La doctrine est d'avis que si le copropriétaire sortant a contesté la somme réclamée, le notaire devrait prélever un montant équivalent à deux années de charges majorées, montant qui restera bloqué le temps que le litige entre le syndic et le copropriétaire soit traité, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire⁹⁸.

c) Caractère occulte du privilège

Les privilèges spéciaux sur immeubles sont caractérisés par un principe de publicité. Cependant, le privilège de l'association des copropriétaires ne doit pas faire l'objet d'une inscription ou d'une transcription dans les registres de la publicité hypothécaire⁹⁹. Effectivement, celui-ci a un caractère occulte, tout comme le privilège général des frais de justice ainsi que le privilège spécial de l'assureur de choses¹⁰⁰. Il va de soi que le caractère occulte de certains privilèges demeure l'exception à la publicité régissant le droit hypothécaire. Effectivement, le caractère occulte pourrait revêtir dans certains cas une source d'insécurité juridique dans le sens où les tiers ne sont pas tenus au courant de l'existence de ces privilèges¹⁰¹.

De plus, le copropriétaire entrant pourrait subir cette insécurité juridique en ce que le

⁹⁶ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 134.

⁹⁷ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 134.

⁹⁸ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 134.

⁹⁹ J. BOILEAU *et al.*, « 2 – Garanties et insolvabilité » in Y-H. LELEU, *Chroniques notariales – Volume 77*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 212.

¹⁰⁰ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 355.

¹⁰¹ C. MOSTIN, *ibidem*, p. 355.

montant des charges de l'année en cours n'est pas nécessairement déterminé¹⁰², ce qui aura pour conséquence que le copropriétaire entrant ne saura pas combien il doit. De fait, la créance de charges de copropriété de l'année en cours ne sera déterminée que lorsque l'assemblée générale aura clôturé l'exercice en cours¹⁰³. Cette créance est donc qualifiée de « provisoire »¹⁰⁴.

d) Rang du privilège

La question de savoir quand le privilège de l'association des copropriétaires prend rang demeure d'une importance cruciale, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'une vente « purgeante »¹⁰⁵. Une vente purgeante est une vente « pour laquelle la répartition du prix entre les différents créanciers se fera par l'intermédiaire du notaire instrumentant, suivant une procédure d'ordre définie par la loi »¹⁰⁶. A titre d'exemple, une vente purgeante peut être une vente sur saisie-exécution immobilière ou encore une vente sur faillite¹⁰⁷.

Même s'il est notoire que « privilège prime hypothèque » (C.civ., art. 3.36), il est indéniable que l'on doit savoir le rang de chaque privilège lorsque des créanciers privilégiés apparaissent être en situation de concours sur le même bien.

L'article 27, 7° de la Loi hypothécaire prévoit que ce privilège prend rang « après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège prévu à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ». Pour ce qui est des autres privilèges sur immeuble, ils primeront celui de l'association des copropriétaires s'ils ont été inscrits antérieurement. La doctrine considère cependant que comme le privilège de l'association des copropriétaires est occulte, son rang se trouvera en dernier, c'est-à-dire après tous les autres privilèges sur immeuble. Il s'agit selon elle d'une « rédaction malheureuse de la législation »¹⁰⁸.

Prenons un exemple concret afin d'aider le lecteur à comprendre comment s'exerce le privilège de l'association des copropriétaires lorsque celle-ci est confrontée à d'autres créanciers.

Imaginons un immeuble à Liège dans lequel une personne est propriétaire d'un appartement. Malheureusement, cette personne ne paie plus ses charges de copropriété pour un montant de 2.000 euros. Cette même personne ne paie plus non plus ses primes d'assurance incendie pour un montant de 1.000 euros.

En outre, la banque dispose d'une hypothèque d'une valeur de 100.000 euros relatif au prêt accordé à la personne pour l'acquisition de son appartement.

¹⁰² P. LECOCQ et N. GOFFLOT, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Deuxième partie : Copropriété – Troubles du voisinage – Mitoyenneté », *R.C.J.B.*, 2022, p. 447.

¹⁰³ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 171.

¹⁰⁴ L. BARNICH, *ibidem*, p. 171.

¹⁰⁵ A. CRUYSMANS, *op. cit.*, p. 135.

¹⁰⁶ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 135.

¹⁰⁷ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 135.

¹⁰⁸ A. CRUYSMANS, *ibidem*, p. 136.

Enfin, il existe des frais de justice relatifs à la vente publique de l'appartement par le notaire pour un montant de 5.000 euros.

La vente publique se réalise pour un montant total de 100.000 euros.

La question qui se pose en l'espèce est de savoir comment allons-nous effectuer la répartition de créances.

La première chose à faire est de payer les frais de justice pour un montant de 5.000 euros comme le prévoit l'article 17 de la Loi hypothécaire (100.000 euros – 5.000 euros = 95.000 euros).

Ensuite, nous devons payer les frais d'assurance à l'assureur car ce privilège prime également sur le privilège de l'association des copropriétaires au regard de l'article 27,7° de la Loi hypothécaire, ainsi que de l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 (95 000 euros – 1.000 euros = 94.000 euros).

C'est maintenant que le privilège de l'association des copropriétaires entre en ligne de compte, c'est-à-dire postérieurement aux deux privilèges précédents comme l'indique l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire (94.000 euros – 5.000 euros = 89.000 euros).

Enfin, le créancier hypothécaire pourra seulement bénéficier de son hypothèque. Effectivement, « privilège prime hypothèque » en vertu de l'article 3.36 du Code civil. Comme le solde restant est un montant de 89.000 euros, le créancier hypothécaire ne pourra obtenir que les 89.000 euros restants. La banque subira donc une perte de 11.000 euros, en conséquence des règles relatives aux répartitions de créances.

Conclusion

Le non-paiement des charges de copropriété demeure un fléau de grande envergure dans le domaine de la copropriété. Ceci est la raison pour laquelle le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires s'est battu durant plusieurs années afin de venir en aide aux différentes copropriétés à travers le pays.

Effectivement, il a fallu attendre la loi du 2 juin 2010 afin que le mécanisme de l'opposition « extra-judiciaire » ou « quasi-amiable » soit inséré au sein de notre système juridique¹⁰⁹.

Pour ce qui est du privilège de l'association des copropriétaires (Loi hypothécaire., art 27,7°), il aura fallu attendre la 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 afin qu'il soit intégré dans notre législation.

Comme stipulé ci-avant dans le présent travail, il est à se demander si le mécanisme de l'opposition est compatible avec le privilège de l'association des copropriétaires. En effet,

¹⁰⁹ Ce mécanisme a d'abord été inséré dans l'article 577-11/1 de l'ancien Code civil et demeure actuellement à l'article 3.95 du Code civil.

l'opposition se limitant « *au solde disponible des sommes dues au copropriétaire sortant après paiement des créanciers privilégiés et/ou hypothécaires, c'est-à-dire ceux disposant d'une cause de préférence dans le paiement des dettes du vendeur* »¹¹⁰, nous pouvons nous poser la question de savoir comment ce mécanisme s'articulera avec le privilège dont l'association des copropriétaires bénéficie grâce à l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire.

L'association des copropriétaires demeure créancier bénéficiaire non seulement au regard du mécanisme de l'opposition, mais aussi au regard du privilège de l'association des copropriétaires.

Cependant, les créances concernées par ces deux mécanismes légaux ne sont pas les mêmes. De fait, l'opposition concerne « *les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3* » (C.civ., art 3.95), tandis que le privilège s'applique aux dépenses périodiques ainsi qu'aux dépenses non-périodiques. On observe donc que le privilège ne couvre pas les frais de recouvrement judiciaire ou extrajudiciaire, les pénalités, les intérêts de retard ou encore les frais exposés par le syndic dans le cadre d'une transmission d'informations sur la base de l'article 3.94 du Code civil. Le champ d'application du mécanisme de l'opposition s'avère plus large que celui du privilège de l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire.

Nous pouvons donc en déduire que l'opposition est destinée à pouvoir venir compléter le privilège dont l'association des copropriétaires bénéficie. Effectivement, le notaire devra donc payer l'association des copropriétaires pour les charges de l'année précédente ainsi que pour celles de l'année en cours en premier lieu, ainsi que tout créancier lui ayant notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance, comme le préconise l'article 3.95 du Code civil.

C'est seulement après avoir respecté cette obligation que le notaire pourra le cas échéant, pour autant qu'il reste une somme restante du prix de vente, payer les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94. Le bénéficiaire de ce paiement sera également l'association des copropriétaires.

Rappelons tout de même que si le copropriétaire défaillant est insolvable, il sera impossible de recouvrer la créance, et ce peu importe le mécanisme légal mis en œuvre.

¹¹⁰ C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 351.

Bibliographie

Législation

Ancien C.civ., art. 577-11/1, 711, 718, 777, 1014, 1153 et 1231.

C.civ., art. 3.36, 3.74, 3.81, 3.85, 3.86, 3.87, 3.88, 3.89, 3.90, 3.94, 3.95 et 8.22.

C.jud., art. 52, 53, 591, 2°, 591, 2° bis, 1451, 1540, 1723/1 et 1738.

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.

Loi hypothécaire., art. 17, 27,5°, 27,7°.

Comité d'Etude et de Législation, « Le nouveau privilège de l'association des copropriétaires », Dossier n° 4430, *Travaux du CEL*, Bruxelles, Bruylant, 2021/1, p. 132.

Exposé des motifs, *Doc. Parl.*, Ch. repr., sess. 2017-2018, n°54 -2919/001, p. 227.

Amendement n° 36, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord., 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 24.

Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 1992-1993, n° 851/1, p. 35.

Jurisprudence

C.const., 13 janvier 2011, arrêt n° 6/2011.

Cass., 24 novembre 2016, rôle n° C.16.0026.F, disponible sur www.juportal.be.

Cass., 8 mars 2018, *T.B.O.*, 2018, p.424 ; *R.C.D.I.*, 2018/4, p. 36.

Cass., 19 mars 2021, rôle n° C.20.0062.N, disponible sur www.juportal.be.

Gand, 27 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 39.

J.P. Wavre (2^{ème} canton), 1^{er} mars 2011, *R.C.D.I.*, 2011/2, p. 41.

J.P. Anderlecht II, 27 mars 2013, *R.C.D.I.*, 2013/4, p. 53.

J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 17 juillet 2013, *R.C.D.I.*, 2014/1, p. 27.

J.P. Etterbeek, 7 octobre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 50.

J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 26 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016/2, p. 29.

J.P. Etterbeek, 11 avril 2016, *J.J.P.*, 2017, p. 131.

J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 6 février 2020, *R.C.D.I.*, 2020/2, p. 41.

Trib. Comm. Dinant, 25 juin 2010, *R&J*, 2011/4, p. 372.

Trib. Arr. Flandre orientale, 16 mars 2020, *R.C.D.I.*, 2020/2, p. 43.

Civ. Bruxelles (sais.), 30 mai 2012, *R.C.D.I.*, 2012/3, p. 56.

Civ. Malines (sais.), 5 février 2016, *R.C.D.I.*, 2016/4, p. 47.

Doctrine

BARNICH, L., « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, p. 163 et 171.

BOILEAU, J. *et al.*, « 2 – Garanties et insolvabilité » in Y-H. LELEU, *Chroniques notariales – Volume 77*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 212.

CAPRASSE, O., « Copropriété et arbitrage », *R.G.D.C.*, 2005, p.266 ; Ph. DE BOURNONVILLE, « L'arbitrage et la copropriété », in I. DURANT, P.LECOCQ et C.MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements : la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, p. 321.

CAPRASSE, O., « De la tierce décision obligatoire », *J.T.*, 1999/28, n° 5936.

CLOSSET-MARCHAL, G., « Chapitre 2 – Juge de paix », in *La compétence en droit judiciaire privé*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 177.

CRUYSMANS, A., « La transmission de lots et le nouveau privilège immobilier occulte des copropriétaires », *Jurim Pratique*, 2019/3, p. 133-136.

DE CONINCK, B. et JAUNIAUX, O., « La copropriété et ses délais » in Van Drooghenboreck, J.-F. (dir.), *Le temps et le droit*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 114 et 123.

DURIAU, A., « Partie 3 – les privilèges immobiliers » in M. GREGOIRE, *Tome 5 : les sûretés et privilèges – Volume 3. Publicité foncière, hypothèques et privilèges immobiliers*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Bruylant, 2023, p. 637 et 638.

GEORGES, F., « le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 8 et 9.

HANSENNE, J., « Les biens », *Précis*, t. II, Liège, Éd Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p 885, n° 880 Comp V.SAGAERT, *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht, t. V, Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, n° 370.

LEBEAU, S. et M. VAN MOLLE, M., « La récupération des charges de copropriété », *Jurim pratique*, 2011/1-2, p. 223 et 224.

LECOCQ, P. et N. GOFFLOT, N., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020) – Les biens – Deuxième partie : Copropriété – Troubles du voisinage – Mitoyenneté », *R.C.J.B.*, 2022, p. 445-447.

LEMMERLING, A., « De overdracht van een kavel... », in *Het nieuwe appartementsrecht...*, *op. cit.*, p. 97, n° 9, note 20; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, p. 8, n° 21. Voy. déjà sous le régime précédent : J.-F. TAYMANS, *loc. cit.*, *Rev. not. b.*, 2006, p. 638, n° 7.

MOSTIN, C. et J.-P. LANNOY, J.-P., « Introduction » in LANNOY, J.-P. et MOSTIN, C., *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 9.

MOSTIN, C., « La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis : aperçu après la réforme du 2 juin 2010 », *Rép. not.*, T. VI, La copropriété, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 109, 110, 126, 128, 129, 193, 197, 290, 297, 331, 341, 347, 348, 349, 350, 351, 355, 370-373 et 375.

RIQUIER, E., « 10. – Le conseil de copropriété » in *La copropriété*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 113 et 114.

RIQUIER, E., « 15 – Le recouvrement des charges et les dettes de la copropriété » in *La copropriété*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 150.

SAGAERT, V., « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, p. 192, n° 48; P. VAN DEN EYNDE, « La cession d'un lot privatif », *loc. cit.*, *Jurim Pratique*, 1-2/2011, p. 280 ; J.- F. TAYMANS, « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 299, n° 12 ; N. CARETTE, « Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementsrecht », *op. cit.*, pp. 2-3, n° 4; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 639.

SALVE, A., « La copropriété d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis : un tour d'horizon de la réforme », Bruxelles, Larcier, 2009, p. 522.

TAYMANS, J.-F., « Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot », in *Copropriété. La loi du 30 juin 1994...*, *op. cit.*, p. 296, n° 9.2 ; P. VAN DEN EYNDE, L. ROUSSEAU, P. DEGROOF et R. VAN ROY, « Personnalité juridique et aspects notariaux », in *La pratique de la copropriété*, *op. cit.*, p. 134, n° 115.

TIMMERMANS, R., « De vernieuwde Appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat », *T. Not.*, 2010, p. 448.

VAN DEN EYNDE, P. et I. GERLO, I., « De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Een overzicht », *op. cit.*, p. 263; V. SAGAERT, « Appartementsrecht », in *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, n° 641.

VAN DEN EYNDE, P., « La transmission d'un lot privatif. Transcription de certains actes au nom de l'association des copropriétaires », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2000*, La Charte, 2000, p. 232 ; D. MICHIELS, « De nieuwe wettelijke regeling inzake achterstallen van mede eigenaars. Het verhaal van de berg die een muis baarde of kwestie van gezond verstand? », in *Appartementsmede-eigendom. Praktische gevolgen van de ingrijpende hervorming van de wetgeving*, Studiedag 13 september 2010 du Studiecentrum Vastgoed- en Financieelrecht, syll. inédit, n° 12.

VAN MOLLE, M., « La transmission du lot ou d'une partie commune », *Rép. Not.*, La copropriété, Chapitre 6, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 18, 19, 22, 24 et 26.