

Note

Les trois décisions relatives au paiement des charges de copropriété afférentes à un lot sur lequel porte un usufruit, publiées dans la présente revue aux n° 1068, 1070 et 1072, nous permettent de rappeler que, sauf solidarité conventionnellement stipulée dans les statuts¹, l'association ne pourra méconnaître l'existence d'un droit réel immobilier transcrit portant sur un des lots de la copropriété^{2,3}.

Dans une telle hypothèse, il appartient, selon nous, au syndic d'opérer une ventilation entre les charges à réclamer à l'usufruitier et celles dues par le nu-propriétaire⁴. L'on voit mal comment, à défaut de clause expresse dans les statuts, il pourrait en aller autrement⁵. En effet, sauf solidarité conventionnelle faisant de l'usufruitier et du nu-propriétaire des codébiteurs solidaires, le syndic ne peut réclamer aux débiteurs de l'association des copropriétaires que les montants des créances dont elle dispose à leur égard. S'il ne ventile pas les charges communes qu'il réclame, le syndic ne pourra pas établir que l'association qu'il représente est titulaire d'une créance à l'égard de l'usufruitier assigné, parce que la somme réclamée correspond à sa quote-part dans une dépense qui relève de la définition de « réparation d'entretien » ou des charges supportées par l'usufruitier ; ou à l'égard du nu-propriétaire assigné, parce que le montant en jeu est équivalent à sa quote-part dans une « grosse réparation » ou dans des charges extraordinaires financées par le nu-propriétaire. Il n'est dès lors pas rare que, dans ce contexte, surgisse un litige portant sur la nature des charges ou travaux dont le coût est réclamé à l'usufruitier ou au nu-propriétaire. La solution à apporter à un tel litige est, alors, à rechercher du côté des articles 605, 606, 608 et 609 du Code civil. Est également récurrente en pratique, la problématique portant sur la question de savoir s'il existe (ou non) une indivision ou une solidarité de principe entre usufruitier et nu-propriétaire. Pour rappel, une indivision est une situation dans laquelle des droits identiques appartenant à des titulaires différents coexistent sur un même bien. Les droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire n'étant nullement identiques, aucune indivision

n'existe entre eux sur le bien soumis à l'usufruit⁶, ce que semble avoir perdu de vue le juge de paix d'Etterbeek dans la décision publiée ci-dessus au n° 1072. Toujours sur cette question mais en l'analysant, sous l'angle, non plus des droits concurrents sur le lot, mais de la nature de la créance réclamée par la copropriété (à savoir le paiement de charges communes), notons que le Tribunal civil de Bruxelles décida, par un jugement du 26 juin 2008⁷, que l'indivisibilité « naturelle » des dettes en cause, qui correspondent aux charges de la copropriété sur un lot, sur lequel les parties initialement assignées jouissent, l'une, de la nue-propriété, l'autre, de l'usufruit, résulte de « *l'exigence de continuité qui caractérise la copropriété forcée et postule le paiement des charges afférentes à un lot, sans atermoiements, ni aléas liés à des considérations étrangères au fonctionnement de ladite copropriété* ». Cette décision qui qualifie la créance réclamée par l'association, bien que n'étant pas conventionnellement indivisible, d'indivisible (sans texte) par nature fut cassée par la Cour de cassation, dans un arrêt du 4 décembre 2009⁸. La Cour y rappelle qu'« *aux termes de l'article 1217 du Code civil, l'obligation est divisible ou indivisible selon qu'elle a pour objet ou une chose qui dans sa livraison, ou un fait qui dans l'exécution, est ou n'est pas susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle* » et que « *le caractère indivisible d'une obligation qui résulte de la nature de son objet requiert qu'elle ne soit pas susceptible d'exécution partielle* ». Elle conclut ensuite en cassant le jugement dont pourvoi, qui ne pouvait pas décider que l'obligation en cause était indivisible par nature, sans avoir constaté préalablement l'impossibilité d'exécution partielle de l'obligation de l'usufruitier et du nu-propriétaire. Ajoutons, à cet égard, qu'il est, par ailleurs, admis que les obligations pécuniaires ne sont pas indivisibles par nature ni matériellement ni intellectuellement. Enfin, rappelons encore qu'il n'existe pas non plus de solidarité de principe entre usufruitier et nu-propriétaire, ni sur le plan de l'obligation, ni sur celui de la contribution, dans leurs dettes respectives vis-à-vis des tiers⁹. Cette conclusion, admise très

1. Et sous réserve de la validité de telles clauses statutaires, voir à cet égard, les incertitudes de S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », *Jurimpratique*, 2011/1-2, pp. 231 et 232.
2. Voir quant aux conséquences du défaut de transcription, M. GREGOIRE, *Publicité foncière. Sûretés réelles et priviléges*, Bruxelles, Bruylant, 2006, n° 131 à 133.
3. Voir nos précédents écrits consacrés à cette question, A. SALVE, « Les charges communes, entre prise de bec et prise de tête dans la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis », in *La copropriété par appartements. Deux ans après la réforme*, P. LECOCQ (dir.), CUP, Liège, Anthemis, vol. 138, pp. 156 à 165.
4. En ce sens également, P. LECOCQ, « Des obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire face aux charges de la copropriété forcée d'immeubles bâtis », *J.J.P.*, 2000, p. 404.
5. Voir en ce sens, J.P. Forêt, 7 juin 2002, *R.C.D.I.*, 2006/4, p. 50 et J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 28 juin 2001, *R.C.D.I.*, 2006/4, p. 41 ; décisions commentées par A. SALVE, « Chapitre 5. L'usufruit », in *Chron. not.*, vol. 48, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 82 à 84 ; J.P. Bruxelles (1^{er} canton), 31 mars 2010, cité par S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », o.c., p. 231 ; A. SALVE, « Chapitre 5. L'usufruit », in *Chron. not.*, vol. 48, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 80 à 84 ; *contra*, en jurisprudence, J.P. Jette, 13 septembre 2006, *R.C.D.I.*, 2007, p. 27 ; J.P. Molenbeek, 12 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008, p. 24 ; Civ. Bruxelles (75^e ch.), 12 mars 2009, *R.C.D.I.*, 2010/1, p. 31 et en doctrine, M. WAHL, « Le lot en usufruit », *R.C.D.I.*, 2006/4, p. 7.
6. Voir J. HANSENNE, *Les Biens. Précis*, coll. Sc. de l'université de Liège, 1996, t. II, n° 997, lequel explique : « *La situation diffère profondément de celle que réalise l'indivision : il n'y a pas d'indivision entre usufruitier et nu-propriétaire car celle-ci suppose la rencontre sur un bien de deux droits identiques* ».
7. Voir Civ. Bruxelles, 26 juin 2008, inédit.
8. Voir Cass., 4 décembre 2009, *Pas.*, I, 2009, p. 2895 ; *J.L.M.B.*, 2011, p. 440.
9. Voir J.P. Anderlecht (2^e canton), 28 juillet 1992, *J.J.P.*, 1994, p. 133, note C. MOSTIN ; S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », o.c., p. 231.



largement en doctrine¹⁰, semble, en effet, logique, puisque l'on sait que la solidarité doit résulter d'un texte de loi ou d'une convention entre les parties¹¹.

Arianne SALVÉ
Avocat au barreau de Liège
Assistant et maître de conférence à l'ULg et aux FUSL

1069

**Vredegerecht Leuven (3^{de} kanton),
15 juli 2014**

AR: 14B206
Zet.: Deconinck (vrederechter), Janssens (griffier)
Pleit.: /

Appartementsrecht – Groep van gebouwen – Aanstelling syndicus hoofdvereniging van mede-eigenaars

Copropriété – Groupe d'immeubles – Désignation du syndic de l'association principale des copropriétaires

Wanneer er in een notariële splitsingsakte van een groep van twee gebouwen bijzondere gemeenschappen werden gevormd, er naast algemene ook bijzondere mede-eigendommen voorkomen en de aandelen zowel in algemene als in particuliere aandelen per gebouw opgedeeld zijn, dan voldoet deze inrichting aan de wettelijke voorwaarden van ondersplitsing.

Nu de twee gebouwen elk door een aparte syndicus worden beheerd, maar er geen syndicus werd aangesteld voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars, kan er op eenzijdig verzoekschrift met toepassing van artikel 577-8, § 1 van het Burgerlijk Wetboek een syndicus voor de hoofdvereniging worden aangesteld.

Lorsque dans un acte de base notarié d'un groupe de deux immeubles, des parties communes spéciales sont créées, qu'à côté de la copropriété générale apparaissent des copropriétés particulières et que les quotes-parts dans les parties communes générale et particulières sont réparties, cette construction répond aux exigences légales des sous-indivisions.

Lorsque les deux immeubles sont gérés par leur propre syndic, mais qu'aucun syndic n'a été désigné pour gérer l'association principale, celui-ci peut être désigné sur requête unilatérale en application de l'article 577-8, § 1^{er} du Code civil.

.....
(X/Y)

(...)

I. Feiten

Eisers zijn mede-eigenaars in het gebouwencomplex R. dat tot stand werd gebracht door de notariële splitsingsakte en reglement van mede-eigendom verleend door notaris André Peeters op 5.12.1972. (stuk 1 eisers statuten)

Uit deze akte blijkt dat het gaat om twee complexen namelijk complex A, bestaande uit 13 ondergrondse garages, op het gelijkvloers 6 flats, 13 garages en 3 parkings en vier verdiepingen met per verdieping 6 flats of 24 flats in totaal en complex B bestaande uit 33 ondergrondse garages, op het gelijkvloers 8 flats en 13 parkings en vier verdiepingen met per verdieping 8 flats of 32 flats in totaal. (p. 6 akte van mede-eigendom)

Het complex A geeft uit op de (...)laan aan het complex B geeft uit op de (...)laan.

De basisakte voorziet in artikel l. Nomenclatuur (p.4) dat het domein "het geheel is van de twee complexen samen, namelijk de totale grondoppervlakte met al zijn optallen." De aandelen in de mede-eigendom zijn per complex in 1.000sten verdeeld, 1.000/1.000sten voor complex A en 1.000/1.000sten voor complex B.(p.9 e.v.)

Het reglement van mede-eigendom bepaalt "dat dit reglement is opgemaakt in functie van ieder van de complexen afzonderlijk, behalve voor de punten die het domein als geheel behandelen."(p.13)

De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding van zowel het privaat gedeelte als van de aandelen in de gemeenschap die erbij horen.(p. 13 laatste alinea)

In het hoofdstuk "Mede-eigendom" (p.R.3) is omschreven dat er (minstens) volgende bijzondere gemeenschappen zijn:
– de delen die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van een complex behoren in mede-eigendom aan al de private kavels van dat complex;
– delen die niet behoren tot de algemene mede-eigendom van een complex maken het voorwerp van een bijzondere gemeenschap uit, zo maken de zaken die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van de twee complexen als geheel beschouwd het voorwerp uit van een bijzondere mede-eigendom of gemeenschap van gans het domein.

Verder worden dan de aandelen van elk privatief deel in deze bijzondere mede-eigendom die "domein" genoemd 10.000/10.000 omschreven. (p. R.4 bovenaan)

Uit de feitelijke gegevens blijkt dat de twee gebouwen tot heden feitelijk afzonderlijk beheerd werden door een eigen VME (ze hebben elk een eigen KBO-nummer zoals blijkt uit stuk 3) met elk een eigen syndicus.

Verzoekers zijn van oordeel dat er een mede-eigendom is tussen alle kaveleigenaars in het volledige domein in de zin van artikel 577-3 B.W. en dat, voor wat in dat artikel de hoofdvereniging genoemd wordt, verzuimd werd, tot heden, om een syndicus aan te stellen.

Dit zou onder andere noodzakelijk zijn om een probleem van

10. Voir en ce sens, C. MOSTIN, note sous J.P. Anderlecht, 28 juillet 1994, *J.J.P.*, 1994, pp. 133 et s., spéc. p. 137 ; A. SALVE, « Chapitre 5. L'usufruit », in *Chron. not.*, vol. 48, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 82 à 84 ; M. WAHL, « Le lot en usufruit », o.c., p. 8 ; S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », o.c., p. 230.
11. Voir en ce sens, J.P. Ostende (2^e canton), 11 mars 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 397 : décision dans laquelle le magistrat cantonal indique : « *La copropriété ne doit cependant pas se préoccuper d'effectuer une répartition entre nu-propriétaire et usufruitier, si les statuts prévoient une clause de solidarité entre ces derniers.* ».

