

cision de l'assemblée générale qui impose la pénalité.

L'application cumulée d'une pénalité de 20 % et des intérêts de 18 % est assurément excessive. Une pénalité de 15 % et des intérêts de 6 % comme invoqué par la demanderesse elle-même dans sa référence aux décisions du tribunal de première instance de Bruxelles paraissent justifiés.

Il y a lieu de réduire dès lors la pénalité à  $4095,98 \times 15 \% = 614,40 \text{ €}$  et les intérêts échus à  $780,61/3 = 260,20 \text{ €}$ , portant le montant total dû à  $4.950,58 \text{ €}$  sous déduction du paiement de  $576,07 \text{ €}$ , soit un solde de  $4.394,51 \text{ €}$ .

La défenderesse sollicite des délais de paiement de 500 € par mois qu'elle s'engage à payer en plus des charges à échoir.

Il y a lieu de lui permettre de s'acquitter de sa dette par paiement de 500 € par mois en application de l'article 1244 du Code civil.

Qu'outre les charges de copropriété arriérés, la partie défenderesse s'est engagée de payer les charges en cours. Les paiements qu'elle fera seront dès lors d'abord imputés sur les charges de copropriété en cours.

Il y a lieu de réduire l'indemnité de procédure au minimum vu l'état de fortune de la défenderesse, vu le fait que l'affaire a pu être instruite sans conclusions.

### Décision

Condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de **quatre mille neuf cent nonante-quatre euro cinquante et un cents**, majorée des intérêts à 6 % l'an sur la somme de  $4.095,98 \text{ €}$ .

(...)

### Note

La décision annotée s'inscrit dans le sillage de la jurisprudence qui accepte de contrôler et, le cas échéant, réduire les clauses pénales et les taux d'intérêts

considérés comme excessifs, malgré l'absence de recours introduit à l'encontre de la décision de l'assemblée générale qui impose la pénalité (voy. not. C. MOSTIN, «Copropriété: la réductibilité des pénalités et l'opposabilité de la décision de l'assemblée générale», (note sous Civ. Bruxelles, 16 mars 2006), *J.J.P.*, 2008, p. 65; C. BIQUET-MATHIEU et P. LECOCQ, «Variation «capitaneque» entre droit des obligations et droit des biens: les clauses pénales et la copropriété», in R. JAFFERALI *et al.* (dir.), *Liber amicorum Nadine Watté*, 1<sup>re</sup> édition, Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 41-70). A ce sujet, on relève une décision récente du 6 février 2020, dans laquelle le juge de paix de Saint-Josse-Ten-Noode estime en revanche que le juge ne dispose pas de cette faculté de réduction voire de suppression des intérêts de retard et des clauses pénales votés en assemblée générale dès lors qu'il estime qu'en matière de copropriété, on ne se situe pas dans la sphère contractuelle à laquelle s'appliquent les articles 1153 et 1231 du Code civil (voy. J.P. Saint-Josse-Ten-Noode, 6 février 2020, *R.C.D.I.*, 2020/2, p. 41). Il est à noter que, depuis l'adoption de la loi du 18 juin 2018, ces clauses pénales doivent être intégrées dans le règlement de propriété.

Laura DERU