



Honoraires des avocats : souvent une charge injuste pour les copropriétaires



PAR PIERRE ROUSSEAU, AVOCAT, PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS CHARLEROI

Qui doit supporter les frais de défense au sein d'une copropriété ? L'indemnité de procédure telle que fixée par Arrêté royal, qui est mise à charge du copropriétaire « succombant » suffit-elle à ne pas obérer, à charges des autres copropriétaires, les honoraires et frais d'avocat qui dépassent souvent ladite indemnité de procédure ?

Partons d'un exemple concret pour illustrer l'intérêt d'une telle question

Un copropriétaire procédurier remet systématiquement en question la validité des assemblées générales et introduit recours sur recours en demandant l'annulation de certains points mis dans le PV.

Mais ces recours sont rejetés par le Juge de paix.

Les jugements de débouté consacrent, au profit de l'association des copropriétaires et à charge du demandeur dont les prétentions sont rejetées, une indemnité de procédure, les frais de citation étant naturellement laissés à sa charge.

Cette indemnité de procédure, s'il est exclusivement question de mise en cause de points repris dans les procès-verbaux, est évaluée à l'intérieur d'une fourchette puisqu'il s'agit, pour le tribunal, de la fixer entre 90 € (montant minimum) et 12.000 € (montant maximum).

Force est de constater que les juges de paix ont tendance à consacrer l'indemnité de procédure de base actuellement fixée à 1.440 €.

Mais ce montant, à charge du copropriétaire ayant succombé dans l'ac-

→ Lorsqu'il est demandeur contre l'ACP, le copropriétaire « gagnant » ne participe pas à la dépense commune aux honoraires et dépens

tion, apparaît-il suffisant pour couvrir les frais et honoraires de l'avocat ?

La réponse est très souvent négative dans la mesure où les prestations du conseil dépassent souvent ce montant, surtout s'il y a matière à rédiger des conclusions principales et additionnelles et si les prestations à l'audience se multiplient (notamment parce qu'il y a des mesures avant dire droit qui viendraient à être ordonnées).

Examinons tous les cas de figure possibles

A. (repris à l'art. 577/9, § 8.1)

Il s'agit de l'hypothèse du demandeur copropriétaire agissant contre l'ACP défenderesse, le copropriétaire voyant son point de vue reconnu.

La réponse est simple : le copropriétaire « gagnant » ne participe pas à la

dépense commune aux honoraires et dépens, les frais et dépens devant lui être versés.

B. (repris à l'art. 577/9, § 8.2)

Le copropriétaire gagne « partiellement ».

Il est précisé que le copropriétaire « gagnant » est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, al. 4 du Code judiciaire.

C. (repris à l'art. 577/9 §9.1)

Cet article règle l'hypothèse de l'association des copropriétaires demanderesse agissant contre un copropriétaire, le point de vue de l'ACP n'étant pas reconnu.

La réponse est claire : le copropriétaire ne doit rien payer à titre d'honoraires et de frais.

D. (repris par l'art. 577/9 §9.2)

Il s'agit de l'hypothèse de l'ACP demanderesse « gagnant » en tout ou en partie contre un copropriétaire.

Dans ce cas, ledit copropriétaire « participe » aux honoraires et dépens.

Mais les hypothèses ainsi évoquées génèrent des injustices. Elles sont incomplètes

Si l'on revoit le point D, on doit en

déduire que le copropriétaire « perdant » participe. Mais ne devrait-il pas tout payer ?

Si ses quotités dans l'immeuble sont minimales, il aura peut-être paralysé la vie de l'ACP pour des décisions à prendre (tels que des travaux) et sa sanction ne sera qu'une « participation » aux honoraires et dépens à concurrence de ses maigres quotités.

Enfin, les hypothèses ci-avant développées ne prévoient pas explicitement le cas du copropriétaire demandeur (par exemple dans le cadre d'une procédure en annulation d'une assemblée générale) qui agit contre l'ACP, et qui voit son point de vue non reconnu.

Il devrait exclusivement supporter, outre ses frais d'huissier, l'indemnité de procédure liée au fait que son action est déclarée non fondée mais, puisque le texte ne prévoit rien, nullement les honoraires et frais qui devraient rester à charge de la copropriété et dont il ne devrait supporter qu'une part en concurrence de ses quotités.

Comment pallier ces incohérences ?

1. Réclamation d'une correcte indemnité de procédure

L'article 1022 du Code judiciaire rappelle (ce que certains plaideurs ont tendance à oublier) qu'il y a toujours possibilité de demander au Juge que, par une décision spécialement motivée, il augmente les montants de base des indemnités de procédure fixées par Arrêté royal.

Ainsi, pour exemple, pour les litiges non évaluables en argent, le montant minimum est de 90 €, le montant de base de 1.440 € et le montant maximum, de 12.000 €.

Le Code judiciaire, en son article 1022, précise que, dans l'appréciation de la juste indemnité de procé-

dure, le juge tient compte de toute une série de critères dont celui portant sur la complexité de l'affaire et le caractère manifestement déraisonnable de la situation.

L'avocat de l'ACP, lorsque celle-ci se trouve confrontée à un copropriétaire usant et abusant de la procédure pour remettre en cause des décisions d'assemblées générales ou pour systématiquement s'opposer au paiement de charges incontestables, ne pourrait-il pas mettre en avant le caractère manifestement déraisonnable de la situation pour voir fixer une indemnité de procédure étant davantage en adéquation avec les multiples devoirs que le copropriétaire procédurier exige ?

A défaut d'autres voies que nous explorons infra, il nous apparaît que c'est là une piste qui peut être tentée, les magistrats cantonaux, sensibles au bon fonctionnement des copropriétés qui génèrent de plus en plus de conflits, pouvant ainsi, par une jurisprudence qui s'instaurerait, déconseiller des actions manifestement déraisonnables dont le but est seulement de véhiculer des passions qui n'ont pas leur place dans la gestion d'une copropriété.

2. Adaptation du règlement de copropriété

a) Fixation d'intérêts de retard et d'éventuelles pénalités contractuelles

Pour des litiges portant sur l'absence de paiement des charges de copropriété, il nous apparaît aisé de prévoir un vote à l'assemblée générale sur la possible comptabilisation d'intérêts supérieurs au taux du marché ainsi que d'une pénalité contractuelle pouvant aller jusqu'à 8 %.

Ne va-t-on pas alors voir des copropriétaires davantage réfléchir sur le bien-fondé de leur contestation de charges s'ils sont conscients de ce que, au cas où leur thèse n'est pas retenue, la somme qu'ils devront acquitter sera grandement majorée ?

b) Clause portant aussi sur le support exclusif par le copropriétaire « perdant » des honoraires de l'avocat choisi par l'ACP

Le copropriétaire perdant devra en tout état de cause, payer l'indemnité de procédure qui (voir supra) pourrait être plus élevée que l'indemnité de base.

Mais si celle-ci n'est pas majorée par le tribunal saisi de la cause ou si, quoique la majoration soit intervenue, les honoraires du conseil de l'ACP restent encore non couverts partiellement, ne faudrait-il pas que cette différence soit mise à charge exclusive du copropriétaire « perdant » ?

Une clause dans le règlement de copropriété le prévoyant, peut-elle être considérée comme illégale ?

Si le législateur lui-même, en l'article 577/9 (il est vrai pour des cas distincts de ceux actuellement analysés), prévoit la possibilité de faire supporter par l'une ou l'autre partie, les honoraires et dépens, ne peut-on dès lors pas considérer, puisque les dépens reprennent les seules indemnités de procédure, que rien ne s'oppose à ce que le règlement de copropriété prévoit une comptabilisation complémentaire des honoraires non couverts par l'indemnité de procédure ?

Une copropriété ne risque rien à insérer une telle clause et, en cas de contestation, sa validité sera arbitrée par un tribunal.

Le Juge de paix du deuxième canton de Charleroi (Jugement du 28 août 2017, RG 17A628, inédit) motivait sa décision comme suit : « Rien ne s'oppose à ce qu'un règlement général de copropriété prévoit que les frais exposés par l'ACP suite aux défaillances coupables d'un copropriétaire soient intégralement supportés par ce dernier ; qu'à défaut, la collectivité serait